

TE Lvwg Beschluss 2018/10/17 LVwG- AV-296/001-2018

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.10.2018

Entscheidungsdatum

17.10.2018

Norm

BauO NÖ 2014 §14

BauO NÖ 2014 §35 Abs2

KIGG NÖ 1988 §9

KIGG NÖ 1988 §10 Abs3

KIGG NÖ 1988 §14

AVG 1991 §38

ABGB §297

1. ABGB § 297 heute
2. ABGB § 297 gültig ab 01.01.1812

Text

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich fasst durch MMag. Dr. Michaela Lütte als Einzelrichterin über die Beschwerde des A, ***, ***, vertreten durch die B Rechtsanwälte GmbH, ***, ***, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems vom 09. Jänner 2018, Zl. ***, betreffend Abbruchauftrag, den

BESCHLUSS:

1.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG) aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Stadtsenat der Stadt Krems zurückverwiesen. Der angefochtene Bescheid wird gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG) aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Stadtsenat der Stadt Krems zurückverwiesen.

2.

Gegen diesen Beschluss ist eine Revision gemäß § 25a des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 (VwGG) iVm Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) nicht zulässig. Gegen diesen Beschluss ist eine Revision gemäß Paragraph 25 a, des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 (VwGG) in Verbindung mit Artikel 133, Absatz 4, des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) nicht zulässig.

Begründung:

1.

Sachverhalt und Feststellungen:

1.1. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Krems (in der Folge: Baubehörde erster Instanz) vom 01. April 2016, Zl. ***, wurde A (in der Folge: Beschwerdeführer) der Abbruch des Gartenhauses und des Geräteschuppens auf den Grundstücken Nr. *** und ***, beide KG ***, unter Vorschreibung von Auflagen aufgetragen. In einem wurde der Beschwerdeführer zur Zahlung von Gebühren in Höhe von 120,20 Euro verpflichtet. Der Abbruchauftrag wurde damit begründet, dass für die bezeichneten Gebäude weder rechtskräftige Baubewilligungen noch entsprechende Ansuchen bei der Baubehörde vorliegen würden.

1.2. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer durch seine Rechtsvertretung mit Schreiben vom 27. April 2016 rechtzeitig Berufung.

Darin ist – auf das Wesentliche zusammengefasst – ausgeführt, dass der Bescheid im Hinblick auf die Frage, ob die gegenständlichen Bauwerke bewilligungs- und anzeigespflichtig seien, sowie betreffend die vorgeschriebenen Auflagen und die für den Abbruch gesetzte Frist mangelhaft begründet sei. Ebenso ergebe sich aus den anzuwendenden Regelungen des NÖ Kleingartengesetzes, insbesondere der Übergangsbestimmung in § 14 Abs. 2 leg.cit., ein Vorrang der „baurechtlichen Sanierung“ vor Beseitigungsaufträgen; konsenswidrige Gebäude seien daher anzupassen und nicht sofort zu beseitigen. Überdies sei nicht hinreichend geklärt, ob der Beschwerdeführer zu Recht Adressat des Abbruchauftrags sei. Darin ist – auf das Wesentliche zusammengefasst – ausgeführt, dass der Bescheid im Hinblick auf die Frage, ob die gegenständlichen Bauwerke bewilligungs- und anzeigepflichtig seien, sowie betreffend die vorgeschriebenen Auflagen und die für den Abbruch gesetzte Frist mangelhaft begründet sei. Ebenso ergebe sich aus den anzuwendenden Regelungen des NÖ Kleingartengesetzes, insbesondere der Übergangsbestimmung in Paragraph 14, Absatz 2, leg.cit., ein Vorrang der „baurechtlichen Sanierung“ vor Beseitigungsaufträgen; konsenswidrige Gebäude seien daher anzupassen und nicht sofort zu beseitigen. Überdies sei nicht hinreichend geklärt, ob der Beschwerdeführer zu Recht Adressat des Abbruchauftrags sei.

1.3. Mit Schreiben vom 28. Juli 2016 verständigte die belangten Behörde den Beschwerdeführer vom Ergebnis der Beweisaufnahme und forderte ihn auf, die Frage „Welche Person ist Eigentümer der auf den Liegenschaften Nr. *** und ***, beide KG *** vorhandenen Bauwerke (Gartenhaus und Gerätehütte)?“ zu beantworten.

1.4. Mit Schreiben vom 19. August 2016 teilte der Beschwerdeführer durch seine Rechtsvertretung mit, dass die Frage der Begründung und des Bestehens von Eigentum an einem auf der Liegenschaft errichteten Gebäude eine zivilrechtliche Vorfrage sei, welche auf Grundlage des festzustellenden Sachverhalts im Rahmen der Lösung der Rechtsfrage zu beantworten sei. Die Einschätzung des Beschwerdeführers sei dabei ohne Bedeutung. Die Gebäude seien auf Grundlage eines der belangten Behörde bekannten Bestandvertrages mit Zustimmung der Liegenschaftseigentümerin errichtet worden. Eine Sonderrechtsfähigkeit der Gebäude sei vor dem Abschluss des Bestandsvertrags nicht vereinbart worden. Der Beschwerdeführer gehe davon aus, dass von der Liegenschaft getrenntes Eigentum am Gebäude im vorliegenden Fall nicht bestehe.

1.5. Mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems (in der Folge: belangte Behörde) vom 09. Jänner 2018, Zl. ***, wurde der Berufung des Beschwerdeführers insoweit Folge gegeben, als der Spruchpunkt betreffend die Kostenentscheidung abgeändert wurde.

Zum – bestätigten – Abbruchauftrag ist ausgeführt, dass die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Übergangsfrist („Sanierungsfrist“ in § 14 Abs. 2 NÖ Kleingartengesetz) seit 15 Jahren abgelaufen sei. Es sei unstrittig, dass die „aufgefundenen Baulichkeiten“ Gebäude im Sinne der NÖ BO 2014 seien, für die es keine baubehördliche Bewilligung gebe. Die vorgeschriebenen Auflagen würden den Spruch des Bescheides konkretisieren, die vorgesehene Frist für den Abbruch von vier Monaten sei im Hinblick auf die Konstruktion der Bauwerke angemessen. Der Beschwerdeführer sei zu Recht Adressat des Abbruchauftrags, da er sich gemäß seiner Angaben in der Überprüfungsverhandlung am 07. Oktober 2015 als Eigentümer sehe. Der Verweis auf den Grundsatz „superficies solo cedit“ sei als Schutzbehauptung zu werten, den Akten sei kein Hinweis zu entnehmen, dass sich die Stadt Krems als Liegenschaftseigentümerin als Eigentümerin der beiden Bauwerke sehe. Zudem sei der Vertreter der Stadt Krems, der bei der Verhandlung am 07. Oktober 2015 anwesend gewesen sei, den protokollierten Erklärungen des Beschwerdeführers nicht entgegengetreten. Zum – bestätigten – Abbruchauftrag ist ausgeführt, dass die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Übergangsfrist („Sanierungsfrist“ in Paragraph 14, Absatz 2, NÖ Kleingartengesetz) seit 15 Jahren abgelaufen sei. Es sei unstrittig, dass die „aufgefundenen Baulichkeiten“ Gebäude

im Sinne der NÖ BO 2014 seien, für die es keine baubehördliche Bewilligung gebe. Die vorgeschriebenen Auflagen würden den Spruch des Bescheides konkretisieren, die vorgesehene Frist für den Abbruch von vier Monaten sei im Hinblick auf die Konstruktion der Bauwerke angemessen. Der Beschwerdeführer sei zu Recht Adressat des Abbruchauftrags, da er sich gemäß seiner Angaben in der Überprüfungsverhandlung am 07. Oktober 2015 als Eigentümer sehe. Der Verweis auf den Grundsatz „superficies solo cedit“ sei als Schutzbehauptung zu werten, den Akten sei kein Hinweis zu entnehmen, dass sich die Stadt Krems als Liegenschaftseigentümerin als Eigentümerin der beiden Bauwerke sehe. Zudem sei der Vertreter der Stadt Krems, der bei der Verhandlung am 07. Oktober 2015 anwesend gewesen sei, den protokollierten Erklärungen des Beschwerdeführers nicht entgegengetreten.

1.6. Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Bescheid durch seine Rechtsvertretung mit Schreiben vom 13. Februar 2018 rechtzeitig Beschwerde.

Darin wird – auf das Wesentliche zusammengefasst – vorgebracht, dass die Erlassung eines Abbruchauftrags bei richtiger rechtlicher Beurteilung im Sinne des NÖ Kleingartengesetzes nicht zulässig sei, weil danach nur eine Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben aufgetragen werden dürfe; selbst der in diesem Gesetz genannte Beseitigungsauftrag gemäß § 10 Abs. 3 leg.cit. dürfe nur gegenüber dem „Verfügungsberechtigten“ erlassen werden, welcher bei gegenständlicher Kleingartenanlage die Stadt Krems sei. Darüber hinaus sei der Beschwerdeführer der verfehlte Bescheidadressat, weil die bezeichneten Grundstücke nicht in dessen Eigentum stünden und Adressat eines Bauauftrags stets der Eigentümer eines Grundstücks sei. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde sei es völlig belanglos, wie sich der Beschwerdeführer selbst sehe, und habe dieser auch zu keinem Zeitpunkt explizit Eigentumsbehauptungen aufgestellt. Die Behörde hätte Feststellungen zur Frage der Eigentümerschaft an den Gebäuden und der Verfügungsberechtigung über die Kleingartenanlage unter Beachtung von § 297 ABGB treffen müssen. Darüber hinaus enthalte der Bescheid keine Begründung, weshalb das Gartenhaus und der Geräteschuppen bewilligungspflichtige Gebäude und weshalb die Auflagen erteilt worden seien. Darin wird – auf das Wesentliche zusammengefasst – vorgebracht, dass die Erlassung eines Abbruchauftrags bei richtiger rechtlicher Beurteilung im Sinne des NÖ Kleingartengesetzes nicht zulässig sei, weil danach nur eine Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben aufgetragen werden dürfe; selbst der in diesem Gesetz genannte Beseitigungsauftrag gemäß Paragraph 10, Absatz 3, leg.cit. dürfe nur gegenüber dem „Verfügungsberechtigten“ erlassen werden, welcher bei gegenständlicher Kleingartenanlage die Stadt Krems sei. Darüber hinaus sei der Beschwerdeführer der verfehlte Bescheidadressat, weil die bezeichneten Grundstücke nicht in dessen Eigentum stünden und Adressat eines Bauauftrags stets der Eigentümer eines Grundstücks sei. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde sei es völlig belanglos, wie sich der Beschwerdeführer selbst sehe, und habe dieser auch zu keinem Zeitpunkt explizit Eigentumsbehauptungen aufgestellt. Die Behörde hätte Feststellungen zur Frage der Eigentümerschaft an den Gebäuden und der Verfügungsberechtigung über die Kleingartenanlage unter Beachtung von Paragraph 297, ABGB treffen müssen. Darüber hinaus enthalte der Bescheid keine Begründung, weshalb das Gartenhaus und der Geräteschuppen bewilligungspflichtige Gebäude und weshalb die Auflagen erteilt worden seien.

1.7. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde samt Verwaltungsakt mit Schreiben vom 15. März 2018 mit dem Ersuchen um Entscheidung vor.

1.8. Auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, wurde das Gartenhaus und der Geräteschuppen errichtet; der Geräteschuppen ist ebenso auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, situiert. Eine rechtskräftige Baubewilligung für die Errichtung des Gartenhauses und des Geräteschuppens liegt nicht vor. Die Stadt *** ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. ***, KG ***, C und D sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstücks Nr. ***, KG ***. Der Beschwerdeführer ist Pächter des Teilstücks 6 des Grundstücks Nr. ***, KG ***.

1.9. In der Verhandlungsschrift vom 07. Oktober 2015 ist auf Seite 2 betreffend die errichtete Gartenhütte und den Geräteschuppen insbesondere Folgendes ausgeführt:

„Dachform: Satteldach

Dachdeckung: Wellbetumen,

[...]

errichtet am: Mitte 2007

errichtet von: Pächter

benutzt von: Fam. A

Im Eigentum von: Pächter“

Darüber hinaus sind das Gartenhaus und der Geräteschuppen unter Anführung von Maßangaben (Länge, Breite und Höhe) skizziert.

Als Erklärung des Beschwerdeführers ist auf Seite 5 der Verhandlungsschrift Folgendes wiedergegeben:

„Vom Pächter wurde[n] im guten Glauben die beiden Hütten errichtet. Ich will die Hütten behalten und dafür einen Konsens erwirken.“

1.10. Einen über die Einsichtnahme in die Verhandlungsschrift vom 07. Oktober 2015 und die Fragestellung an den Beschwerdeführer, welche Person Eigentümer der auf den Liegenschaften vorhandenen Gebäude sei, (vgl. Punkt 1.4.) hinausgehenden Ermittlungsschritt zur Feststellung des zur Klärung der Rechtsfrage des Eigentums an dem Gartenhaus und Geräteschuppen erforderlichen Sachverhalts setzte die belangte Behörde nicht. 1.10. Einen über die Einsichtnahme in die Verhandlungsschrift vom 07. Oktober 2015 und die Fragestellung an den Beschwerdeführer, welche Person Eigentümer der auf den Liegenschaften vorhandenen Gebäude sei, vergleiche Punkt 1.4.) hinausgehenden Ermittlungsschritt zur Feststellung des zur Klärung der Rechtsfrage des Eigentums an dem Gartenhaus und Geräteschuppen erforderlichen Sachverhalts setzte die belangte Behörde nicht.

1.11. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren legte die belangte Behörde den zwischen dem Beschwerdeführer und der Stadt *** abgeschlossenen Gartenpachtvertrag, gültig ab 01. Jänner 2008, vor. Der Pachtvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen, jedem der beiden Vertragsteile steht das Recht zu, das Pachtverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen, jedoch nur zum letzten der Kalendermonate November, Dezember, Jänner und Februar. Dem Pächter steht das Recht zu, den Pachtgrund auf seine Kosten, unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, einzufrieden und er ist verpflichtet, vorhandene Einfriedungen während der ganzen Dauer des Pachtverhältnisses auf seine Kosten instand zu halten. Weiters hat er das Recht, auf dem Pachtgrund, soweit sich nicht ohnehin Obstbäume darauf befinden, solche nach seiner Wahl einzupflanzen. Alle frisch gepflanzten Bäume gehen nach erfolgter Einpflanzung, ohne Entgelt, in das Eigentum der Verpächterin über. Dem Pächter ist es nicht gestattet, den Pachtgrund in anderer Weise in Benutzung zu bringen. Im Falle der Auflösung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, den Pachtgrund der Verpächterin in geordnetem, jedenfalls nicht schlechteren Zustand als dem, in welchem er ihn bei Beginn des Pachtverhältnisses übernommen hat, vollkommen geräumt zu übergeben und keine wie immer gearteten Ansprüche zu stellen. Eine Vereinbarung betreffend errichtete oder zu errichtende Bauwerke wurde nicht getroffen.

2.

Beweiswürdigung:

Die Feststellungen – einschließlich des dargelegten Verfahrensgangs – konnten in unbedenklicher Weise im Hinblick auf die eindeutigen und insoweit unstrittigen Inhalte des vorliegenden Verwaltungsaktes der belangten Behörde getroffen werden. Die in Punkt 1.8. getroffene Feststellung ergibt sich überdies aus der Einsichtnahme in den Auszug aus der Grundstücksdatenbank am 29. September 2018. Die in Punkt 1.11. getroffenen Feststellungen ergeben sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Gartenpachtvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und der Stadt ***.

3.

Rechtslage:

3.1. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG) lauten:

„[...]

Anzuwendendes Recht

§ 17. Soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, sind auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor

dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.Paragraph 17, Soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, sind auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

[...]

Verhandlung

§ 24. (1) Das Verwaltungsgericht hat auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.Paragraph 24, (1) Das Verwaltungsgericht hat auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

(2) Die Verhandlung kann entfallen, wenn

1.

der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende Antrag der Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt oder die angefochtene Weisung für rechtswidrig zu erklären ist oder

[...]

Erkenntnisse

§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.Paragraph 28, (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn(2) Über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1.

der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2.

die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.(3) Liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

[...]“

3.2. Die hier maßgebliche Bestimmung des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) lautet:

„[...]

Allgemeine Grundsätze

§ 37. Zweck des Ermittlungsverfahrens ist, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgebenden Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben. Nach einer Antragsänderung (§ 13 Abs. 8) hat die Behörde das Ermittlungsverfahren insoweit zu ergänzen, als dies im Hinblick auf seinen Zweck notwendig ist. Paragraph 37, Zweck des Ermittlungsverfahrens ist, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgebenden Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben. Nach einer Antragsänderung (Paragraph 13, Absatz 8,) hat die Behörde das Ermittlungsverfahren insoweit zu ergänzen, als dies im Hinblick auf seinen Zweck notwendig ist.

[...]“

3.3. Die hier maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 1/2015, idF bis zum Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 50/2017, lauten: 3.3. Die hier maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015,, in der Fassung bis zum Inkrafttreten der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 50 aus 2017,, lauten:

„[...]

§ 14 Paragraph 14

Bewilligungspflichtige Vorhaben

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1.

Neu- und Zubauten von Gebäuden;

[...]

§ 20 Paragraph 20

Vorprüfung

(1) Die Baubehörde hat bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaber(1) Die Baubehörde hat bei Anträgen nach Paragraph 14, vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

[...]

7. sonst eine Bestimmung

[...]

-

des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, des NÖ Kleingartengesetzes, Landesgesetzblatt 8210,

[...]

entgegensteht.

[...]

§ 35 Paragraph 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

[...]

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wenn(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach Paragraph 14, oder einer anhängigen Anzeige nach Paragraph 15, anzuordnen, wenn

1.

mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützbar geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach § 34 Abs. 2 innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch

Baugebrechen unbenütztbar geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach Paragraph 34, Absatz 2, innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder

2.

für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt für das Bauwerk keine Baubewilligung (Paragraph 23,) oder Anzeige (Paragraph 15,) vorliegt.

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß. Für andere Vorhaben gilt Ziffer 2, sinngemäß.

[...]“

3.4. § 70 NÖ BO 2014, idF LGBl. Nr. 50/2017, lautet auszugsweise 3.4. Paragraph 70, NÖ BO 2014, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 50 aus 2017,, lautet auszugsweise:

„§ 70

Übergangsbestimmungen

[...]

(10) Die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 50/2017, anhängigen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen (10) Die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Landesgesetzblatt Nr. 50 aus 2017,, anhängigen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

[...]“

3.5. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes lauten:

„§ 1

Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz regelt in Ergänzung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung und der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die Errichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen und Kleingärten. (1) Dieses Gesetz regelt in Ergänzung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der geltenden Fassung und der NÖ Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung die Errichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen und Kleingärten.

(2) Durch die Bestimmungen dieses Gesetzes werden Zuständigkeiten des Bundes nicht berührt, dies gilt insbesondere für Angelegenheiten, die durch das Kleingartengesetz, BGBl.Nr. 6/1959, in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2001 geregelt sind. (2) Durch die Bestimmungen dieses Gesetzes werden Zuständigkeiten des Bundes nicht berührt, dies gilt insbesondere für Angelegenheiten, die durch das Kleingartengesetz, BGBl.Nr. 6 aus 1959,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 98 aus 2001, geregelt sind.

[...]

§ 2 Paragraph 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1.

Kleingärten: Grundflächen, die für eine nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung und für Zwecke der Erholung bestimmt sind;

2.

Kleingartenanlagen: Verbände von mindestens 10 aneinander angrenzenden Kleingärten mit einer Gesamtfläche von mindestens 2500 m² mit den dazugehörigen Wegen und sonstigen Gemeinschaftsanlagen;

3.

Gemeinschaftsanlagen: Grundflächen und Anlagen in Kleingartenanlagen, die gemeinschaftlichen, mit der widmungsgemäßen Nutzung der Kleingärten zusammenhängenden Zwecken dienen.

4.

Kleingartenhütten: Gebäude in Kleingärten die höchstens zwei oberirdische Geschosse aufweisen und nicht der ganzjährigen Benützung dienen.

[...]

§ 9 Paragraph 9

Bewilligung der Kleingartenanlage

(1) Die Behörde darf die Errichtung einer Kleingartenanlage nur dann bewilligen, wenn diese den Bestimmungen dieses Gesetzes entspricht.

(2) Dem Ergebnis der allenfalls erforderlichen Baubewilligungsverfahren für Baulichkeiten sowie sonst erforderlicher Bewilligungsverfahren wird nicht vorgegriffen, wenn die Errichtung der Kleingartenanlage bewilligt wird.

[...]

§ 10 Paragraph 10

Überprüfungsverfahren

(1) Errichtung, Nutzung und Erhaltung von Kleingartenanlagen und der in diesen bestehenden Kleingärten unterliegen der Aufsicht und Überprüfung durch die Behörde.

(2) Zur Überprüfung, ob die Bestimmungen dieses Gesetzes eingehalten werden, ist den Organen der Behörde der Zutritt zu allen Teilen der Kleingartenanlage zu gestatten. Außer bei Gefahr im Verzug ist die Vornahme einer derartigen Überprüfung den jeweils Verfügungsberechtigten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Verfügungsberechtigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(3) Stellt die Behörde fest, daß eine Kleingartenanlage ohne Bewilligung gemäß § 9 errichtet wird oder bereits errichtet wurde, so hat sie dem Verfügungsberechtigten die Beseitigung der Anlage innerhalb angemessener Frist mit Bescheid aufzutragen. (3) Stellt die Behörde fest, daß eine Kleingartenanlage ohne Bewilligung gemäß Paragraph 9, errichtet wird oder bereits errichtet wurde, so hat sie dem Verfügungsberechtigten die Beseitigung der Anlage innerhalb angemessener Frist mit Bescheid aufzutragen.

(4) Stellt die Behörde fest, daß ein sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes widersprechender Zustand eingetreten ist, so hat sie, soweit hiefür nicht andere landesrechtliche Vorschriften maßgebend sind dem Verfügungsberechtigten die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes aufzutragen.

[...]

§ 14 Paragraph 14

Übergangsbestimmungen

(1) Kleingartenanlagen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestehen, gelten als Kleingartenanlagen im Sinne dieses Gesetzes, deren Errichtung nicht untersagt wurde.

(2) Soweit diese Kleingartenanlagen einschließlich der in ihnen errichteten Baulichkeiten zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes widersprechen und der bestehende Zustand nicht durch rechtswirksame behördliche Bewilligungen gedeckt ist, sind sie innerhalb von drei Jahren ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an dessen Bestimmungen anzupassen oder zu beseitigen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Erfordernisse des § 2 Z 2, § 4 Abs. 1 und 2, § 5 sowie § 6 Abs. 4 und 5. (2) Soweit diese Kleingartenanlagen einschließlich der in ihnen errichteten Baulichkeiten zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes widersprechen und der bestehende Zustand nicht durch rechtswirksame behördliche Bewilligungen gedeckt ist, sind sie innerhalb von drei Jahren ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an dessen Bestimmungen anzupassen oder zu beseitigen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Erfordernisse des Paragraph 2, Ziffer 2,, Paragraph 4, Absatz eins und 2, Paragraph 5, sowie Paragraph 6, Absatz 4 und 5,

(3) Wird die Kleingartenanlage innerhalb der in Abs. 2 angeführten Frist weder an die Bestimmungen dieses Gesetzes angepaßt, noch beseitigt, so gilt § 10 Abs. 3 sinngemäß. (3) Wird die Kleingartenanlage innerhalb der in Absatz 2, angeführten Frist weder an die Bestimmungen dieses Gesetzes angepaßt, noch beseitigt, so gilt Paragraph 10, Absatz 3, sinngemäß.

[...]

§ 15 Paragraph 15

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1989 in Kraft.“

3.6. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) lauten:

„[...]

§ 297. Eben so gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur Alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Brantweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen. Paragraph 297, Eben so gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur Alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Brantweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.

[...]

§ 435. Dasselbe gilt auch für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, daß sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind. Paragraph 435, Dasselbe gilt auch für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, daß sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind.

[...]“

4.

Erwägungen:

4.1. Anzuwendende Rechtslage:

4.1.1. § 70 Abs. 10 NÖ BO 2014 bestimmt, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle Nr. 50/2017 am 13. Juli 2017 bereits anhängige Verfahren nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen sind. 4.1.1. Paragraph 70, Absatz 10, NÖ BO 2014 bestimmt, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle Nr. 50 aus 2017, am 13. Juli 2017 bereits anhängige Verfahren nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen sind.

Auf das gegenständliche baupolizeiliche Auftragsverfahren kommt daher grundsätzlich die NÖ BO 2014 in der Fassung vor Inkrafttreten dieser Novelle, im Besonderen § 35 leg.cit. in der Fassung LGBl. Nr. 1/2015 zur Anwendung. Auf das gegenständliche baupolizeiliche Auftragsverfahren kommt daher grundsätzlich die NÖ BO 2014 in der Fassung vor Inkrafttreten dieser Novelle, im Besonderen Paragraph 35, leg.cit. in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, zur Anwendung.

4.1.2. Hinsichtlich der Beurteilung der Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht der vom Bauauftrag betroffenen baulichen Anlagen und Bauwerke ist jedoch nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes davon auszugehen, dass diese nicht nur im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrages sondern auch im Zeitpunkt der Errichtung gegeben sein muss (vgl. etwa vgl. etwa VwGH 29.09.2015, Ra 2015/05/0056). Die Beurteilung der Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht der Gartenhütte und des Geräteschuppens hat folglich auch im Hinblick auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Errichtung zu erfolgen. 4.1.2. Hinsichtlich der Beurteilung der Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht der vom Bauauftrag betroffenen baulichen Anlagen und Bauwerke ist jedoch nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes davon auszugehen, dass diese nicht nur im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrages sondern auch im Zeitpunkt der Errichtung gegeben sein muss vergleiche etwa vergleiche etwa VwGH 29.09.2015, Ra 2015/05/0056). Die Beurteilung der Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht der Gartenhütte und des Geräteschuppens hat folglich auch im Hinblick auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Errichtung zu erfolgen.

4.2. Zum Verhältnis der NÖ BO 2014 zum NÖ Kleingartengesetz:

4.2.1. Die Auffassung des Beschwerdeführers, dass gemäß den Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes, insbesondere des § 14 leg.cit. (Übergangsbestimmung), im vorliegenden Fall die „baurechtliche Sanierung“ Vorrang vor

der Erlassung eines Beseitigungs- bzw. Abbruchauftrags hätte, und dem Verfügungsberechtigten der Kleingartenanlage – im vorliegenden Fall sei dies die Stadt Krems unter Hinweis auf § 10 Abs. 3 leg.cit. – die Anpassung der Bauwerke an die gesetzlichen Vorgaben aufzutragen gewesen wäre, ist nicht zutreffend. 4.2.1. Die Auffassung des Beschwerdeführers, dass gemäß den Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes, insbesondere des Paragraph 14, leg.cit. (Übergangsbestimmung), im vorliegenden Fall die „baurechtliche Sanierung“ Vorrang vor der Erlassung eines Beseitigungs- bzw. Abbruchauftrags hätte, und dem Verfügungsberechtigten der Kleingartenanlage – im vorliegenden Fall sei dies die Stadt Krems unter Hinweis auf Paragraph 10, Absatz 3, leg.cit. – die Anpassung der Bauwerke an die gesetzlichen Vorgaben aufzutragen gewesen wäre, ist nicht zutreffend.

4.2.2. Das NÖ Kleingartengesetz kommt für Kleingartenanlagen und Kleingärten zusätzlich zur NÖ BO 2014 zur Anwendung; es enthält spezialgesetzliche Bestimmungen, nicht jedoch kommt dem NÖ Kleingartengesetz ein allgemeiner Vorrang gegenüber der NÖ BO 2014 zu.

So regelt das NÖ Kleingartengesetz „in Ergänzung“ insbesondere zur NÖ BO 2014 die Errichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen und Kleingärten (vgl. § 1 Abs. 1 leg.cit.) und sieht etwa in § 9 leg.cit. die Bewilligungspflicht von Kleingartenanlagen – worunter ein Verband von mindestens zehn aneinander angrenzenden Kleingärten mit einer Gesamtfläche von mindestens 2500 m² mit den dazugehörigen Wegen und sonstigen Gemeinschaftsanlagen zu verstehen ist (vgl. § 2 Z 2 leg.cit.) – vor. § 9 Abs. 2 NÖ Kleingartengesetz stellt klar, dass mit der Bewilligung für die Errichtung einer Kleingartenanlage dem Ergebnis eines allenfalls erforderlichen Baubewilligungsverfahrens für Baulichkeiten sowie sonst erforderlicher Bewilligungsverfahren nicht vorgegriffen wird. Insoweit nimmt auch § 20 Abs. 1 Z 7 NÖ BO 2014 auf das NÖ Kleingartengesetz Bezug, wonach die Baubehörde die Übereinstimmung mit den Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes – dabei handelt es sich etwa um die Regelungen über „Baulichkeiten in Kleingartenanlagen“ gemäß §§ 6 ff NÖ Kleingartengesetz – zu prüfen hat. So regelt das NÖ Kleingartengesetz „in Ergänzung“ insbesondere zur NÖ BO 2014 die Errichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen und Kleingärten (vergleiche Paragraph eins, Absatz eins, leg.cit.) und sieht etwa in Paragraph 9, leg.cit. die Bewilligungspflicht von Kleingartenanlagen – worunter ein Verband von mindestens zehn aneinander angrenzenden Kleingärten mit einer Gesamtfläche von mindestens 2500 m² mit den dazugehörigen Wegen und sonstigen Gemeinschaftsanlagen zu verstehen ist (vergleiche Paragraph 2, Ziffer 2, leg.cit.) – vor. Paragraph 9, Absatz 2, NÖ Kleingartengesetz stellt klar, dass mit der Bewilligung für die Errichtung einer Kleingartenanlage dem Ergebnis eines allenfalls erforderlichen Baubewilligungsverfahrens für Baulichkeiten sowie sonst erforderlicher Bewilligungsverfahren nicht vorgegriffen wird. Insoweit nimmt auch Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 7, NÖ BO 2014 auf das NÖ Kleingartengesetz Bezug, wonach die Baubehörde die Übereinstimmung mit den Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes – dabei handelt es sich etwa um die Regelungen über „Baulichkeiten in Kleingartenanlagen“ gemäß Paragraphen 6, ff NÖ Kleingartengesetz – zu prüfen hat.

Die Bewilligungspflicht gemäß § 9 NÖ Kleingartengesetz ist folglich von der Bewilligungspflicht von Baulichkeiten in einer Kleingartenanlage zu unterscheiden. Das bedeutet, dass – ungeachtet der Frage, ob im vorliegenden Fall überhaupt eine Kleingartenanlage im Sinne des NÖ Kleingartengesetzes vorliegt (vgl. insbesondere § 2 Z 2 NÖ Kleingartengesetz sowie die gemäß § 3 leg.cit. erforderliche Widmungsart im Flächenwidmungsplan als Grünland-Kleingärten) – für Bauvorhaben im Sinne des § 14 NÖ BO 2014, die in Kleingartenanlagen errichtet werden sollen, eine Bewilligung gemäß der NÖ BO 2014 erforderlich ist. Die Bewilligungspflicht gemäß Paragraph 9, NÖ Kleingartengesetz ist folglich von der Bewilligungspflicht von Baulichkeiten in einer Kleingartenanlage zu unterscheiden. Das bedeutet, dass – ungeachtet der Frage, ob im vorliegenden Fall überhaupt eine Kleingartenanlage im Sinne des NÖ Kleingartengesetzes vorliegt (vergleiche insbesondere Paragraph 2, Ziffer 2, NÖ Kleingartengesetz sowie die gemäß Paragraph 3, leg.cit. erforderliche Widmungsart im Flächenwidmungsplan als Grünland-Kleingärten) – für Bauvorhaben im Sinne des Paragraph 14, NÖ BO 2014, die in Kleingartenanlagen errichtet werden sollen, eine Bewilligung gemäß der NÖ BO 2014 erforderlich ist.

4.2.3. Insofern vermag auch die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Übergangsbestimmung des § 14 NÖ Kleingartengesetz einen „Vorrang der baurechtlichen Sanierung“ vor Erlassung eines Abbruchauftrags gemäß § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014 für in Kleingartenanlagen errichtete bewilligungspflichtige Bauwerke ohne Baubewilligung nicht zu begründen. 4.2.3. Insofern vermag auch die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Übergangsbestimmung des

Paragraph 14, NÖ Kleingartengesetz einen „Vorrang der baurechtlichen Sanierung“ vor Erlassung eines Abbruchauftrags gemäß Paragraph 35, Absatz 2, NÖ BO 2014 für in Kleingartenanlagen errichtete bewilligungspflichtige Bauwerke ohne Baubewilligung nicht zu begründen.

Die Übergangsbestimmung des § 14 Abs. 2 NÖ Kleingartengesetz bestimmt, dass Kleingartenanlagen einschließlich der in ihnen errichteten Baulichkeiten, soweit sie zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes widersprechen und der bestehende Zustand nicht durch rechtswirksame behördliche Bewilligungen gedeckt ist, innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an dessen Bestimmungen anzupassen oder zu beseitigen sind. Wird eine Kleingartenanlage innerhalb der in Abs. 2 angeführten Frist weder angepasst noch beseitigt, gilt gemäß § 14 Abs. 3 NÖ Kleingartengesetz § 10 Abs. 3 leg.cit. sinngemäß, wonach dem Verfügungsberechtigten die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes aufzutragen ist. Die Übergangsbestimmung des Paragraph 14, Absatz 2, NÖ Kleingartengesetz bestimmt, dass Kleingartenanlagen einschließlich der in ihnen errichteten Baulichkeiten, soweit sie zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes widersprechen und der bestehende Zustand nicht durch rechtswirksame behördliche Bewilligungen gedeckt ist, innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an dessen Bestimmungen anzupassen oder zu beseitigen sind. Wird eine Kleingartenanlage innerhalb der in Absatz 2, angeführten Frist weder angepasst noch beseitigt, gilt gemäß Paragraph 14, Absatz 3, NÖ Kleingartengesetz Paragraph 10, Absatz 3, leg.cit. sinngemäß, wonach dem Verfügungsberechtigten die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes aufzutragen ist.

Die Übergangsbestimmung kommt folglich für „Übergangsfälle“, nämlich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Kleingartengesetzes am 01. Jänner 1989 bestehende Kleingartenanlagen einschließlich der in ihnen errichteten Baulichkeiten zur Anwendung, die den Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes zu diesem Zeitpunkt nicht entsprochen haben. Nicht hingegen ist angeordnet, dass im Falle des Fehlens einer Baubewilligung für ein in einer Kleingartenanlage errichtetes bewilligungspflichtiges Bauwerk nach der Bauordnung ein Abbruchauftrag gemäß den baurechtlichen Bestimmungen nicht zu erlassen, sondern nach § 14 Abs. 2 NÖ Kleingartengesetz (iVm § 10 Abs. 3 leg.cit.) – dessen zeitlicher Anwendungsbereich überdies bereits am 01. Jänner 1992 endete – vorzugehen wäre. Die Übergangsbestimmung kommt folglich für „Übergangsfälle“, nämlich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Kleingartengesetzes am 01. Jänner 1989 bestehende Kleingartenanlagen einschließlich der in ihnen errichteten Baulichkeiten zur Anwendung, die den Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes zu diesem Zeitpunkt nicht entsprochen haben. Nicht hingegen ist angeordnet, dass im Falle des Fehlens einer Baubewilligung für ein in einer Kleingartenanlage errichtetes bewilligungspflichtiges Bauwerk nach der Bauordnung ein Abbruchauftrag gemäß den baurechtlichen Bestimmungen nicht zu erlassen, sondern nach Paragraph 14, Absatz 2, NÖ Kleingartengesetz in Verbindung mit Paragraph 10, Absatz 3, leg.cit.) – dessen zeitlicher Anwendungsbereich überdies bereits am 01. Jänner 1992 endete – vorzugehen wäre.

Insofern ist weder aus dieser Bestimmung noch aus dem Regelungssystem des NÖ Kleingartengesetzes ableitbar, dass für in Kleingartenanlagen errichtete Bauwerke ohne einer nach der Bauordnung erforderlichen Baubewilligung eine „Anpassung“ dieser Bauwerke und nicht ein Abbruchauftrag gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 zu erlassen wäre. Die Behörde hat daher auch für Bauwerke in Kleingartenanlagen nach § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 vorzugehen, wenn diese (zum Zeitpunkt ihrer Errichtung und Erlassung des Abbruchbescheides) bewilligungspflichtig sind und keine Baubewilligung vorliegt (vgl. dazu etwa auch VwGH 13.11.2012, 2009/05/0203). Insofern ist weder aus dieser Bestimmung noch aus dem Regelungssystem des NÖ Kleingartengesetzes ableitbar, dass für in Kleingartenanlagen errichtete Bauwerke ohne einer nach der Bauordnung erforderlichen Baubewilligung eine „Anpassung“ dieser Bauwerke und nicht ein Abbruchauftrag gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 zu erlassen wäre. Die Behörde hat daher auch für Bauwerke in Kleingartenanlagen nach Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 vorzugehen, wenn diese (zum Zeitpunkt ihrer Errichtung und Erlassung des Abbruchbescheides) bewilligungspflichtig sind und keine Baubewilligung vorliegt vergleiche dazu etwa auch VwGH 13.11.2012, 2009/05/0203).

4.2.4. Die Regelungen des NÖ Kleingartengesetzes stehen daher der Erlassung eines Abbruchauftrages nach § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 nicht entgegen. 4.2.4. Die Regelungen des NÖ Kleingartengesetzes stehen daher der Erlassung eines Abbruchauftrages nach Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 nicht entgegen.

4.3. Zur Zurückverweisung an die belangte Behörde:

4.3.1. Die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues trifft dessen jeweiligen Eigentümer (vgl. VwGH

24.10.2006, 2003/06/0171). Adressat eines Auftrages nach § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 ist – mangels anders lautender gesetzlicher Regelung – der jeweilige Eigentümer des betroffenen Grundstücks oder der Baulichkeit (vgl. VwGH 15.02.2011, 2008/05/0087). Der Verwaltungsgerichtshof hegt keine Bedenken, einen vom Grundstückseigentümer verschiedenen Eigentümer eines Bauwerks als Adressaten eines Beseitigungsauftrags heranzuziehen (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0186).

4.3.1. Die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues trifft dessen jeweiligen Eigentümer (vergleiche VwGH 24.10.2006, 2003/06/0171). Adressat eines Auftrages nach Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 ist – mangels anders lautender gesetzlicher Regelung – der jeweilige Eigentümer des betroffenen Grundstücks oder der Baulichkeit (vergleiche VwGH 15.02.2011, 2008/05/0087). Der Verwaltungsgerichtshof hegt keine Bedenken, einen vom Grundstückseigentümer verschiedenen Eigentümer eines Bauwerks als Adressaten eines Beseitigungsauftrags heranzuziehen (vergleiche VwGH 10.12.2013, 2010/05/0186).

4.3.2. Die Feststellung der Eigentumsverhältnisse ist eine bei der Erlassung des Abbruchauftrags zu beachtende zivilrechtliche Vorfrage iSd § 38 AVG; hat die Behörde eine amtswegige Prüfung der Eigentümerschaft am betroffenen Bauwerk nicht vorgenommen, belastet sie den baupolizeilichen Auftrag mit Rechtswidrigkeit (zB VwGH 21.05.2007, 2006/05/0165, VwGH 17.12.2009, Zl. 2008/06/0097). Bestreitet jemand, Eigentümer der vom Beseitigungsauftrag erfassten Baulichkeit zu sein, weil er nur Pächter dieses Grundstückes sei, ist dieses Vorbringen nach § 297 ABGB zu beurteilen (vgl. auch Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht 10, § 35 Rz. 31 f).

4.3.2. Die Feststellung der Eigentumsverhältnisse ist eine bei der Erlassung des Abbruchauftrags zu beachtende zivilrechtliche Vorfrage iSd Paragraph 38, AVG; hat die Behörde eine amtswegige Prüfung der Eigentümerschaft am betroffenen Bauwerk nicht vorgenommen, belastet sie den baupolizeilichen Auftrag mit Rechtswidrigkeit (zB VwGH 21.05.2007, 2006/05/0165, VwGH 17.12.2009, Zl. 2008/06/0097). Bestreitet jemand, Eigentümer der vom Beseitigungsauftrag erfassten Baulichkeit zu sein, weil er nur Pächter dieses Grundstückes sei, ist dieses Vorbringen nach Paragraph 297, ABGB zu beurteilen (vergleiche auch Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht 10, Paragraph 35, Rz. 31 f).

4.3.3. Gemäß § 297 ABGB fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich als Zugehör nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ in das Eigentum des Grundeigentümers. Hat jedoch das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, liegt ein Superädifikat („Überbau“) iSd § 435 ABGB vor, welches im Eigentum des Bauführers verbleibt (vgl. auch VwGH 17.12.2009, 2008/06/0097).

4.3.3. Gemäß Paragraph 297, ABGB fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich als Zugehör nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ in das Eigentum des Grundeigentümers. Hat jedoch das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, liegt ein Superädifikat („Überbau“) iSd Paragraph 435, ABGB vor, welches im Eigentum des Bauführers verbleibt (vergleiche auch VwGH 17.12.2009, 2008/06/0097).

Voraussetzung für das Vorliegen eines Superädifikates ist, dass dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht, nämlich die Absicht fehlt, dass das Bauwerk stets (d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf diesem fremden Grundstück bleiben soll. Fehlende Belassungsabsicht tritt im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks (Bauweise) hervor, kann aber auch aus anderen Umständen, wie zB den Rechtsverhältnissen, die zwischen dem Grundeigentümer und Erbauer bestehen, bzw. aus der Art der Benutzung oder dem der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbaren Zweck abgeleitet werden. Das Fehlen der Belassungsabsicht des Bauwerks muss schon zu Beginn der Bauführung objektiv in Erscheinung treten; in Belassungsabsicht errichtete Bauwerke werden unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft (vgl. etwa VwSlg. 18828 A/2014, VwGH 24.01.2013, 2012/06/0157, jeweils mwN; siehe auch Koziol – Welser/Kletecka, Bürgerliches Recht 114, Rz. 796 f).

Voraussetzung für das Vorliegen eines Superädifikates ist, dass dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht, nämlich die Absicht fehlt, dass das Bauwerk stets (d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf diesem fremden Grundstück bleiben soll. Fehlende Belassungsabsicht tritt im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks (Bauweise) hervor, kann aber auch aus anderen Umständen, wie zB den Rechtsverhältnissen, die zwischen dem Grundeigentümer und Erbauer bestehen, bzw. aus der Art der Benutzung oder dem der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbaren Zweck abgeleitet werden. Das Fehlen der Belassungsabsicht des Bauwerks muss schon zu Beginn der Bauführung objektiv in Erscheinung treten; in Belassungsabsicht errichtete Bauwerke werden unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft (vergleiche etwa VwSlg. 18828 A/2014, VwGH 24.01.2013, 2012/06/0157, jeweils mwN; siehe auch Koziol – Welser/Kletecka, Bürgerliches Recht 114, Rz. 796 f).

Insofern ist auch in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes mit Hinweis auf die einschlägige Literatur (vgl. etwa OGH 08. März 2007, 2Ob242/05k) ausgeführt, dass im Zusammenhang mit der fehlenden Belassungsabsicht nicht

auf innere, psychologische Tatbestände abzustellen sei, sondern diese in äußerlich kundbarer Weise zutage treten müsse. Sie könne sich entweder aus der Bauweise oder aus einem zeitlich begrenzten Grundbenützungsverhältnis oder aus anderen, ebenso signifikanten Umständen ergeben; als Kriterien für das Fehlen der Belassungsabsicht kommen das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks, eine Zweckwidmung sowie das zugrunde liegende Grundnutzungsverhältnis in Betracht, wobei alle diese drei Kriterien ins Kalkül zu ziehen seien. Wenn ein Grundbenützungsverhältnis – nicht bloß theoretisch – Beendigungsgründe enthalte, die vor dem Ende der natürlichen Lebensdauer des Gebäudes wirken können, bringe dies im Allgemeinen die Absicht des Erbauers zum Ausdruck, sich mit einem vorzeitigen Ende des Gebäudes zufriedenzugeben. Bestehe die Möglichkeit der Beendigung des Benützungsverhältnisses durch den Grundeigentümer, fehle es an einer rechtlich durchsetzbaren Belassungsabsicht. Die Auflösungsmöglichkeit als solche müsse genügen, die bloße Möglichkeit zur vorzeitigen Beendigung des unbefristeten Grundnutzungsverhältnisses aus wichtigem Grund reiche dagegen für die Annahme des Superädifikats nicht aus. Insofern ist auch in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes mit Hinweis auf die einschlägige Literatur verglichen etwa OGH 08. März 2007, 2Ob242/05k) ausgeführt, dass im Zusammenhang mit der fehlenden Belassungsabsicht nicht auf innere, psychologische Tatbestände abzustellen sei, sondern diese in äußerlich kundbarer Weise zutage treten müsse. Sie könne sich entweder aus der Bauweise oder aus einem zeitlich begrenzten Grundbenützungsverhältnis oder aus anderen, ebenso signifikanten Umständen ergeben; als Kriterien für das Fehlen der Belassungsabsicht kommen das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks, eine Zweckwidmung sowie das zugrunde liegende Grundnutzungsverhältnis in Betracht, wobei alle diese drei Kriterien ins Kalkül zu ziehen seien. Wenn ein Grundbenützungsverhältnis – nicht bloß theoretisch – Beendigungsgründe enthalte, die vor dem Ende der natürlichen Lebensdauer des Gebäudes wirken können, bringe dies im Allgemeinen die Absicht des Erbauers zum Ausdruck, sich mit einem vorzeitigen Ende des Gebäudes zufriedenzugeben. Bestehe die Möglichkeit der Beendigung des Benützungsverhältnisses durch den Grundeigentümer, fehle es an einer rechtlich durchsetzbaren Belassungsabsicht. Die Auflösungsmöglichkeit als solche müsse genügen, die bloße Möglichkeit zur vorzeitigen Beendigung des unbefristeten Grundnutzungsverhältnisses aus wichtigem Grund reiche dagegen für die Annahme des Superädifikats nicht aus.

Vor diesem Hintergrund kommt es daher zur Beurteilung der Superädifikatseigenschaft eines Bauwerks insbesondere auch auf das der Bauführung zugrunde liegende Rechtsverhältnis zwischen Liegenschaftseigentümer und Erbauer bzw. den aus der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbaren Zweck des Bauwerks an (vgl. auch VwGH 27.02.2006, 2005/05/0180, wonach für die Qualifikation eines Bauwerks als Überbau das im Pachtvertrag festgelegte Nutzungsrecht sowie die Befristung des Pachtvertrags, in welchem auch nicht vereinbart wurde, dass eine zu errichtende Wegeanlage nach Ablauf des Grundbenützungsverhältnisses dem Grundeigentümer zufallen solle, ausschlaggebend war; siehe auch VwGH 29.01.2002, 2000/05/0079, wonach ein Superädifikat laut Pachtvertrag auch dann vorliegt, wenn das vom Pächter zu errichtende Gebäude nach Ende des Grundbenützungsverhältnisses Eigentum des Liegenschaftseigentümers werden soll). Vor diesem Hintergrund kommt es daher zur Beurteilung der Superädifikatseigenschaft eines Bauwerks insbesondere auch auf das der Bauführung zugrunde liegende Rechtsverhältnis zwischen Liegenschaftseigentümer und Erbauer bzw. den aus der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbaren Zweck des Bauwerks an (vergleiche auch VwGH 27.02.2006, 2005/05/0180, wonach für die Qualifikation eines Bauwerks als Überbau das im Pachtvertrag festgelegte Nutzungsrecht sowie die Befristung des Pachtvertrags, in welchem auch nicht vereinbart wurde, dass eine zu errichtende Wegeanlage nach Ablauf des Grundbenützungsverhältnisses dem Grundeigentümer zufallen solle, ausschlaggebend war; siehe auch VwGH 29.01.2002, 2000/05/0079, wonach ein Superädifikat laut Pachtvertrag auch dann vorliegt, wenn das vom Pächter zu errichtende Gebäude nach Ende des Grundbenützungsverhältnisses Eigentum des Liegenschaftseigentümers werden soll).

4.3.4. Im Hinblick auf das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass von der Liegenschaft getrenntes Eigentum nicht besteht, wäre es daher Aufgabe der belangten Behörde gewesen, – nach Durchführung eines entsprechenden Ermittlungsverfahrens – sachverhaltsbezogene Feststellungen zur (fehlenden) Belassungsabsicht des Beschwerdeführers betreffend das Gartenhaus und den Geräteschuppen schon zum Zeitpunkt der Bauführung unter Einbeziehung derer Erscheinungsbilder, Zweckwidmung sowie des zugrunde liegenden Grundnutzungsverhältnisses zu treffen.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Belassungsabsicht des Beschwerdeführers zum Zeitpunkt der Bauführung

ist im Besonderen zu beachten, dass der von der belangten Behörde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegte Gartenpachtvertrag erst mit Wirksamkeit zum 01. Jänner 2008 abgeschlossen wurde, der Beschwerdeführer jedoch gemäß der Verhandlungsschrift vom 07. Oktober 2015 das Gartenhaus und den Geräteschuppen „Mitte 2007“ errichtet habe. Auch trifft der erst mit Wirksamkeit zum 01. Jänner 2008 abgeschlossene Pachtvertrag keine Regelung betreffend die Errichtung von Bauwerken auf dem Pachtgrundstück oder ergibt sich daraus, dass bereits in der Vergangenheit ein Grundbenützungsrecht vorgelegen hätte. Es sind Feststellungen zur Absicht des Beschwerdeführers schon zum Beginn der Bauarbeiten, das Gartenhaus und den Geräteschuppen nicht stets auf dem fremden Grundstück zu belassen, unter Bedachtnahme auf die dargestellte Rechtsprechung, insbesondere auch auf das der Bauführung zugrunde liegende Rechtsverhältnis, erforderlich.

4.3.5. Im vorliegenden Fall fehlen jedoch solche für die Beurteilung der Superädifikatseigenschaft erforderlichen Feststellungen zur Gänze. Die belangte Behörde hat die Adressierung des gegenständlichen Abbruchauftrags an den Beschwerdeführer alleine auf dessen Erklärung in der Verhandlung am 07. Oktober 2015, wonach er die „Hütten“ in gutem Glauben errichtet habe, er diese behalten und dafür einen Konsens erwirken wolle, sowie das Unterbleiben eines Widerspruchs seitens eines Vertreters der Grundstückseigentümerin bei dieser Überprüfungsverhandlung gestützt. Der bloße Verweis darauf, dass sich der Beschwerdeführer nach Ansicht der belangten Behörde selbst als Eigentümer sehe, vermag taugliche Feststellungen zur Beurteilung der Superädifikatseigenschaft (vgl. Punkt 4.3.3. und 4.3.4.) nicht zu ersetzen. Dies gilt umso mehr, als der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 19. August 2016 ausführte, davon auszugehen, dass von der Liegenschaft getrenntes Eigentum nicht besteht. Die Behörde hat daher die für die Erlassung des Abbruchauftrags an den Beschwerdeführer erforderlichen Ermittlungsschritte nicht gesetzt und keine tauglichen Feststellungen zur Beurteilung der zivilrechtlichen Vorfrage getroffen. 4.3.5. Im vorliegenden Fall fehlen jedoch solche für die Beurteilung der Superädifikatseigenschaft erforderlichen Feststellungen zur Gänze. Die belangte Behörde hat die Adressierung des gegenständlichen Abbruchauftrags an den Beschwerdeführer alleine auf dessen Erklärung in der Verhandlung am 07. Oktober 2015, wonach er die „Hütten“ in gutem Glauben errichtet habe, er diese behalten und dafür einen Konsens erwirken wolle, sowie das Unterbleiben eines Widerspruchs seitens eines Vertreters der Grundstückseigentümerin bei dieser Überprüfungsverhandlung gestützt. Der bloße Verweis darauf, dass sich der Beschwerdeführer nach Ansicht der belangten Behörde selbst als Eigentümer sehe, vermag taugliche Feststellungen zur Beurteilung der Superädifikatseigenschaft vergleiche , Punkt 4.3.3. und 4.3.4.) nicht zu ersetzen. Dies gilt umso mehr, als der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 19. August 2016 ausführte, davon auszugehen, dass von der Liegenschaft getrenntes Eigentum nicht besteht. Die Behörde hat daher die für die Erlassung des Abbruchauftrags an den Beschwerdeführer erforderlichen Ermittlungsschritte nicht gesetzt und keine tauglichen Feststellungen zur Beurteilung der zivilrechtlichen Vorfrage getroffen.

4.3.6. Darüber hinaus fehlen auch Feststellungen zur Bewilligungspflicht des Gartenhauses und des Geräteschuppens. Die in der Verhandlungsschrift vom 07. Oktober 2015 enthaltene Beschreibung legt zwar die Bewilligungspflicht gemäß § 14 Z 1 NÖ BO 2014 nahe, vermag jedoch Feststellungen zur Ausgestaltung der Baulichkeiten etwa als Gebäude im Sinne des § 4 Z 15 NÖ BO 2014 – nämlich oberirdische Bauwerke mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welche von Menschen betreten werden können und dazu bestimmt sind Menschen und Sachen zu schützen – zur Beurteilung der Bewilligungspflicht sowohl zum Zeitpunkt der Errichtung als auch zum Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrags nicht zu ersetzen. 4.3.6. Darüber hinaus fehlen auch Feststellungen zur Bewilligungspflicht des Gartenhauses und des Geräteschuppens. Die in der Verhandlungsschrift vom 07. Oktober 2015 enthaltene Beschreibung legt zwar die Bewilligungspflicht gemäß Paragraph 14, Ziffer eins, NÖ BO 2014 nahe, vermag jedoch Feststellungen zur Ausgestaltung der Baulichkeiten etwa als Gebäude im Sinne des Paragraph 4, Ziffer 15, NÖ BO 2014 – nämlich oberirdische Bauwerke mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welche von Menschen betreten werden können und dazu bestimmt sind Menschen und Sachen zu schützen – zur Beurteilung der Bewilligungspflicht sowohl zum Zeitpunkt der Errichtung als auch zum Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrags nicht zu ersetzen.

4.3.7. Da die belangte Behörde diese notwendigen Ermittlungen unterlassen hat, steht der maßgebliche Sachverhalt iSd § 28 Abs. 2 VwGVG nicht fest. Damit stellt sich die Frage, ob die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich selbst nach § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist, oder ob der Raschheit und Kostenersparnis besser durch eine Aufhebung und Zurückverweisung nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG gedient ist. 4.3.7. Da die belangte Behörde diese notwendigen Ermittlungen unterlassen hat, steht der maßgebliche Sachverhalt iSd Paragraph 28, Absatz 2,

VwGVG nicht fest. Damit stellt sich die Frage, ob die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich selbst nach Paragraph 28, Absatz 2, Ziffer 2, VwGVG im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist, oder ob der Raschheit und Kostenersparnis besser durch eine Aufhebung und Zurückverweisung nach Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG gedient ist.

4.3.8. Nach der mittlerweile ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 28 Abs. 2 Z 2 iVm § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG ist in § 28 VwGVG ein prinzipieller Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht der Verwaltungsgerichte normiert, weswegen die in § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG vorgesehene Möglichkeit der Kassation eines verwaltungsbehördlichen Bescheides streng auf ihren gesetzlich zugewiesenen Raum zu beschränken ist. Von der Möglichkeit der Zurückverweisung kann daher nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht werden. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kommt daher nur dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt hat oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwas schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (vgl. VwGH 06.07.2016, Ra 2015/01/0123, mwN).

4.3.8. Nach der mittlerweile ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Paragraph 28, Absatz 2, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG ist in Paragraph 28, VwGVG ein prinzipieller Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht der Verwaltungsgerichte normiert, weswegen die in Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG vorgesehene Möglichkeit der Kassation eines verwaltungsbehördlichen Bescheides streng auf ihren gesetzlich zugewiesenen Raum zu beschränken ist. Von der Möglichkeit der Zurückverweisung kann daher nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht werden. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kommt daher nur dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes vergleiche Paragraph 37, AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt hat oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwas schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden vergleiche VwGH 06.07.2016, Ra 2015/01/0123, mwN).

4.3.9. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für ein Vorgehen nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG aufgrund der dargestellten gravierenden Ermittlungslücken erfüllt. Indem die belangte Behörde weder sachverhaltsbezogene Feststellungen zur Beurteilung der Superädifikatseigenschaft des Gartenhauses und des Geräteschuppens und damit keinerlei für die Beurteilung der Eigentümerschaft an diesen Baulichkeiten taugliche Feststellungen getroffen hat (vgl. oben die Punkte 4.3.5. iVm 4.3.3. und 4.3.4.), noch sachverhaltsbezogene Feststellungen zur Ausgestaltung dieser Baulichkeiten vorliegen (vgl. oben Punkt 4.3.6.), hat sie im vorliegenden Fall die entscheidenden Ermittlungsschritte zur Beurteilung der zivilrechtlichen Vorfrage im Verfahren gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 sowie zur Frage der Bewilligungspflicht des vom Abbruchauftrag betroffenen Gartenhauses und Geräteschuppens nicht gesetzt. Sie hat damit den für die Erlassung eines Abbruchauftrags entscheidungswesentlichen Sachverhalt nicht bzw. nur ansatzweise ermittelt.

4.3.9. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für ein Vorgehen nach Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG aufgrund der dargestellten gravierenden Ermittlungslücken erfüllt. Indem die belangte Behörde weder sachverhaltsbezogene Feststellungen zur Beurteilung der Superädifikatseigenschaft des Gartenhauses und des Geräteschuppens und damit keinerlei für die Beurteilung der Eigentümerschaft an diesen Baulichkeiten taugliche Feststellungen getroffen hat vergleiche oben die Punkte 4.3.5. in Verbindung mit 4.3.3. und 4.3.4.), noch sachverhaltsbezogene Feststellungen zur Ausgestaltung dieser Baulichkeiten vorliegen vergleiche oben Punkt 4.3.6.), hat sie im vorliegenden Fall die entscheidenden Ermittlungsschritte zur Beurteilung der zivilrechtlichen Vorfrage im Verfahren gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 sowie zur Frage der Bewilligungspflicht des vom Abbruchauftrag betroffenen Gartenhauses und Geräteschuppens nicht gesetzt. Sie hat damit den für die Erlassung eines Abbruchauftrags entscheidungswesentlichen Sachverhalt nicht bzw. nur ansatzweise ermittelt.

4.3.10. Es war daher der angefochtene Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur (allfälligen) Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

Für im Zusammenhang mit einem Abbruchauftrag zulässig vorzuschreibende Abbruchmaßnahmen (vgl. die im

angefochtenen Bescheid bezeichneten Auflagen) wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. März 2005, 2003/05/0225, hingewiesen. Für im Zusammenhang mit einem Abbruchauftrag zulässig vorzuschreibende Abbruchmaßnahmen vergleiche die im angefochtenen Bescheid bezeichneten Auflagen) wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. März 2005, 2003/05/0225, hingewiesen.

5.

Zum Entfall einer öffentlichen mündlichen Verhandlung:

Da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist, kann eine öffentliche mündliche Verhandlung gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen. Da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist, kann eine öffentliche mündliche Verhandlung gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG entfallen.

6.

Zur Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist nicht zulässig, da die gegenständliche Entscheidung nicht von der zitierten und einheitlichen (ständigen) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht und sich im Übrigen auf die eindeutige Rechtslage stützt (vgl. zur Unzulässigkeit der Revision aus diesem Grund zB VwGH 12.10.2017, Ra 2017/08/0046). Die Revision ist nicht zulässig, da die gegenständliche Entscheidung nicht von der zitierten und einheitlichen (ständigen) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht und sich im Übrigen auf die eindeutige Rechtslage stützt vergleiche zur Unzulässigkeit der Revision aus diesem Grund zB VwGH 12.10.2017, Ra 2017/08/0046).

Schlagworte

Baurecht; baupolizeilicher Auftrag; Abbruch; Beseitigungsauftrag; Superädifikat; Kleingarten;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2018:LVwG.AV.296.001.2018

Zuletzt aktualisiert am

12.11.2018

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwG Niederösterreich, <http://www.lvwg.noel.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at