

TE Lvwg Erkenntnis 2017/6/21 LVwG-AV-1300/001-2016

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.06.2017

Entscheidungsdatum

21.06.2017

Norm

BauO NÖ 2014 §35 Abs2 Z2

BauO NÖ 2014 §4 Z7

ABGB §297

ABGB §418

1. ABGB § 297 heute
2. ABGB § 297 gültig ab 01.01.1812
1. ABGB § 418 heute
2. ABGB § 418 gültig ab 01.01.1812

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch den Richter Mag. Schnabl über die Beschwerde des Herrn WA, ***, ***, vertreten durch Dr. Georg Retter, M.B.L., Rechtsanwalt in ***, ***, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau vom 17.10.2016, GZ. MD-STS-17/2016/Mag.W/R, mit dem der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 27.08.2015, GZ. KS-AN-6766/2/23-2015, betreffend Anordnung eines Abbruchauftrages gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), keine Folge gegeben wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht: Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch den Richter Mag. Schnabl über die Beschwerde des Herrn WA, ***, ***, vertreten durch Dr. Georg Retter, M.B.L., Rechtsanwalt in ***, ***, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau vom 17.10.2016, GZ. MD-STS-17/2016/Mag.W/R, mit dem der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 27.08.2015, GZ. KS-AN-6766/2/23-2015, betreffend Anordnung eines Abbruchauftrages gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), keine Folge gegeben wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht:

1.

Der Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) insofern Folge gegeben, als der angefochtene Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau vom 17.10.2016, GZ. MD-STS-17/2016/Mag.W/R, derart abgeändert wird, dass dessen Spruch insgesamt wie folgt zu lauten hat: Der Beschwerde wird

gemäß Paragraph 28, Absatz 2, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) insofern Folge gegeben, als der angefochtene Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau vom 17.10.2016, GZ. MD-STS-17/2016/Mag.W/R, derart abgeändert wird, dass dessen Spruch insgesamt wie folgt zu lauten hat:

„Der Berufung wird gemäß § 66 Abs. 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) Folge gegeben und der Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 27.08.2015, GZ. KS-AN-6766/2/23-2015, aufgehoben.“ „Der Berufung wird gemäß Paragraph 66, Absatz 4, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) Folge gegeben und der Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 27.08.2015, , GZ. KS-AN-6766/2/23-2015, aufgehoben.“

2.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

1.

Zum bisherigen Gang des Verfahrens:

Mit dem Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 27.08.2015, GZ. KS-AN-6766/2/23-2015, ordnete dieser als Baubehörde I. Instanz aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens im Hinblick auf die konsenslose Errichtung von Werbeständern, verteilt im Stadtgebiet von ***, dem Beschwerdeführer WA als Eigentümer der ohne Baubewilligung errichteten Werbeständer in Form von Kanthölzern mit angeschraubten Wegweisern den Abbruch eben dieser konsenslosen Werbeständer im Stadtgebiet von *** an folgenden Standorten an: Mit dem Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 27.08.2015, GZ. KS-AN-6766/2/23-2015, ordnete dieser als Baubehörde römisch eins. Instanz aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens im Hinblick auf die konsenslose Errichtung von Werbeständern, verteilt im Stadtgebiet von ***, dem Beschwerdeführer WA als Eigentümer der ohne Baubewilligung errichteten Werbeständer in Form von Kanthölzern mit angeschraubten Wegweisern den Abbruch eben dieser konsenslosen Werbeständer im Stadtgebiet von *** an folgenden Standorten an:

?

Böschung zwischen *** und *** nahe ***,

?

Grünfläche vor Haus *** (nahe ***, gegenüber Ghf. ***),

?

Grünfläche vor Haus *** (gegenüber ehem. „***“),

?

Grünfläche Ecke *** / *** (gegenüber Pfarrkirche) und

?

Grünfläche *** / gegenüber Ein-/Ausfahrt EKZ ***.

Die Arbeiten seien unverzüglich durchzuführen und innerhalb eines Monats ab Rechtskraft des Abbruchbescheides abzuschließen, wobei die Fertigstellung der Arbeiten der Baubehörde anzuzeigen sei.

Begründend führte dazu der Magistrat der Stadt Krems an der Donau zusammenfassend aus, dass sich dieser Bescheid rechtlich auf die im Spruch angezogenen Gesetzesstellen des § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ Bauordnung 2014 und des § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 und sachlich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens gründe, welches erbracht habe, dass der Beschwerdeführer an den im Spruch angeführten Standorten die mit Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 25.01.1984, GZ. IV/3-1335/2-84, baubehördlich dem Weinbauverein bewilligten Werbeanlagen in Form von hölzernen Heurigenanzeigern, die als dunkelbraun gestrichene Holzspindeln ausgeführt gewesen wären, gänzlich entfernt habe und an deren Stelle neue hellbraun gefärbelte Kantholzsteher, die nunmehr exklusiv seinen Weinbaubetrieb bewerben würden, errichtet habe, ohne dass hiefür die erforderliche Baubewilligung eingeholt worden wäre, welche jedenfalls gemäß § 14 Z 2 der NÖ Bauordnung 2014 erforderlich sei. Die durch den Beschwerdeführer aufgestellten Werbeständer würden bauliche Anlagen im Sinne des § 4 Z 6 der NÖ Bauordnung 2014 darstellen und bedürften gemäß § 14 Z 2 leg. cit. somit einer

Baubewilligung. Für die Errichtung dieser Werbeständer liege weder eine rechtskräftige Baubewilligung noch eine entsprechende Bauanzeige vor, sodass die Baubehörde spruchgemäß zu entscheiden gehabt habe. Begründend führte dazu der Magistrat der Stadt Krems an der Donau zusammenfassend aus, dass sich dieser Bescheid rechtlich auf die im Spruch angezogenen Gesetzesstellen des Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 2014 und des Paragraph 58, Absatz 2, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 und sachlich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens gründe, welches erbracht habe, dass der Beschwerdeführer an den im Spruch angeführten Standorten die mit Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 25.01.1984, GZ. IV/3-1335/2-84, baubehördlich dem Weinbauverein bewilligten Werbeanlagen in Form von hölzernen Heurigenanzeigern, die als dunkelbraun gestrichene Holzspindeln ausgeführt gewesen wären, gänzlich entfernt habe und an deren Stelle neue hellbraun gefärbte Kantholzsteher, die nunmehr exklusiv seinen Weinbaubetrieb bewerben würden, errichtet habe, ohne dass hierfür die erforderliche Baubewilligung eingeholt worden wäre, welche jedenfalls gemäß Paragraph 14, Ziffer 2, der NÖ Bauordnung 2014 erforderlich sei. Die durch den Beschwerdeführer aufgestellten Werbeständer würden bauliche Anlagen im Sinne des Paragraph 4, Ziffer 6, der NÖ Bauordnung 2014 darstellen und bedürften gemäß Paragraph 14, Ziffer 2, leg. cit. somit einer Baubewilligung. Für die Errichtung dieser Werbeständer liege weder eine rechtskräftige Baubewilligung noch eine entsprechende Bauanzeige vor, sodass die Baubehörde spruchgemäß zu entscheiden gehabt habe.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung vom 10.09.2015 beantragte der Beschwerdeführer durch seinen damaligen Rechtsvertreter, den bekämpften Bescheid ersatzlos aufzuheben, in eventu den Bescheid zu beheben und die Sache an die Behörde I. Instanz zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung vom 10.09.2015 beantragte der Beschwerdeführer durch seinen damaligen Rechtsvertreter, den bekämpften Bescheid ersatzlos aufzuheben, in eventu den Bescheid zu beheben und die Sache an die Behörde römisch eins. Instanz zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen.

Begründend führte dazu der Beschwerdeführer zusammenfassend aus, dass die vormals bestanden habenden Werbeständer, die der Beschwerdeführer seinerzeit vom Weinbauverein *** übernommen habe, bereits morsch gewesen wären und der Beschwerdeführer daher auf diesen Ständern die neuen Werbetafeln für sein Weingut nicht anbringen hätte können, zumal von diesen morschen Werbeständern Gefahr ausgegangen wäre. Diese Werbetafeln seien keine baulichen Anlagen im Sinne des § 4 Z 6 NÖ Bauordnung 2014, da für deren Aufstellen ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen keinesfalls erforderlich sei. Die Erstbehörde habe auch nicht darlegen können, aus welchem Grund für das Aufstellen der Werbeständer ein derartiges wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich sein würde, wobei hinzukomme, dass beim Aufstellen der neuen Werbeanlagen der Betonsockel der bewilligten Werbeanlagen verwendet worden wäre. Einerseits liege eine baubehördliche Bewilligung vom 25.01.1984 vor, andererseits sei von einer bloßen Instandsetzung auszugehen, wofür keine neuerliche baubehördliche Bewilligung erforderlich sei. Begründend führte dazu der Beschwerdeführer zusammenfassend aus, dass die vormals bestanden habenden Werbeständer, die der Beschwerdeführer seinerzeit vom Weinbauverein *** übernommen habe, bereits morsch gewesen wären und der Beschwerdeführer daher auf diesen Ständern die neuen Werbetafeln für sein Weingut nicht anbringen hätte können, zumal von diesen morschen Werbeständern Gefahr ausgegangen wäre. Diese Werbetafeln seien keine baulichen Anlagen im Sinne des Paragraph 4, Ziffer 6, NÖ Bauordnung 2014, da für deren Aufstellen ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen keinesfalls erforderlich sei. Die Erstbehörde habe auch nicht darlegen können, aus welchem Grund für das Aufstellen der Werbeständer ein derartiges wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich sein würde, wobei hinzukomme, dass beim Aufstellen der neuen Werbeanlagen der Betonsockel der bewilligten Werbeanlagen verwendet worden wäre. Einerseits liege eine baubehördliche Bewilligung vom 25.01.1984 vor, andererseits sei von einer bloßen Instandsetzung auszugehen, wofür keine neuerliche baubehördliche Bewilligung erforderlich sei.

In seinem Nachtrag zur Berufung vom 17.11.2015 führte der Beschwerdeführer ergänzend aus, dass sämtliche Voraussetzungen des § 14 Z 3 der NÖ Bauordnung nicht vorliegen würden, womit die Abänderung der gegenständlichen Werbespindel keiner Baubewilligung bedürfe. Der Beschwerdeführer sei vielmehr verpflichtet gewesen, die Spindeln zu erneuern, um Schäden hintanzuhalten. In einem beantragte der Beschwerdeführer in Ergänzung zu den Anträgen in seiner Berufung die Einholung eines Bausachverständigengutachtens zum Beweis dafür, dass ein Bauwerk im Sinne der NÖ Bauordnung nicht vorliege. In seinem Nachtrag zur Berufung vom 17.11.2015 führte

der Beschwerdeführer ergänzend aus, dass sämtliche Voraussetzungen des Paragraph 14, Ziffer 3, der NÖ Bauordnung nicht vorliegen würden, womit die Abänderung der gegenständlichen Werbespindel keiner Baubewilligung bedürfe. Der Beschwerdeführer sei vielmehr verpflichtet gewesen, die Spindeln zu erneuern, um Schäden hintanzuhalten. In einem beantragte der Beschwerdeführer in Ergänzung zu den Anträgen in seiner Berufung die Einholung eines Bausachverständigengutachtens zum Beweis dafür, dass ein Bauwerk im Sinne der NÖ Bauordnung nicht vorliege.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau (in weiterer Folge als „Berufungsbehörde“ bezeichnet) vom 17.10.2016, GZ. MD-STS-17/2016/Mag.W/R, wurde der Berufung keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid der Baubehörde I. Instanz vollinhaltlich bestätigt. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau (in weiterer Folge als „Berufungsbehörde“ bezeichnet) vom 17.10.2016, GZ. MD-STS-17/2016/Mag.W/R, wurde der Berufung keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid der Baubehörde römisch eins. Instanz vollinhaltlich bestätigt.

Begründend führte dazu die Berufungsbehörde zusammenfassend aus, dass zur Frage des Vorliegens eines Bauwerks und in weiterer Folge somit einer baulichen Anlage davon auszugehen sei, dass es sich gegenständlich um Kanthölzer, deren Dimension der Beschwerdeführer selbst mit 15 x 15 cm angebe und deren Höhe wohl über 2,50 m erreiche, handle, wobei die Holzsteher auf Betonfundamenten aufgesetzt und mit diesen durch Flacheisen verbunden seien. Das Einbetonieren und Verbinden von ca. 2,50 m hohen Holzstehern mit Flacheisen, sodass sie ungefährlich und standsicher aufgestellt werden können, erfordere sehr wohl jenes Maß an bautechnischen Kenntnisse, um das Vorliegen eines Bauwerkes gemäß § 4 Z 7 NÖ Bauordnung zu bejahen. Indem die verfahrensgegenständlichen Holzsteher samt Tafeln standsicher im Boden verankert worden wären, seien statische Kenntnisse erforderlich und somit die Bauwerkseigenschaft iSd § 4 Z 7 NÖ Bauordnung bzw. die Eigenschaft als bauliche Anlage iSd § 3 Z 6 NÖ Bauordnung erfüllt. Begründend führte dazu die Berufungsbehörde zusammenfassend aus, dass zur Frage des Vorliegens eines Bauwerks und in weiterer Folge somit einer baulichen Anlage davon auszugehen sei, dass es sich gegenständlich um Kanthölzer, deren Dimension der Beschwerdeführer selbst mit 15 x 15 cm angebe und deren Höhe wohl über 2,50 m erreiche, handle, wobei die Holzsteher auf Betonfundamenten aufgesetzt und mit diesen durch Flacheisen verbunden seien. Das Einbetonieren und Verbinden von ca. 2,50 m hohen Holzstehern mit Flacheisen, sodass sie ungefährlich und standsicher aufgestellt werden können, erfordere sehr wohl jenes Maß an bautechnischen Kenntnisse, um das Vorliegen eines Bauwerkes gemäß Paragraph 4, Ziffer 7, NÖ Bauordnung zu bejahen. Indem die verfahrensgegenständlichen Holzsteher samt Tafeln standsicher im Boden verankert worden wären, seien statische Kenntnisse erforderlich und somit die Bauwerkseigenschaft iSd Paragraph 4, Ziffer 7, NÖ Bauordnung bzw. die Eigenschaft als bauliche Anlage iSd Paragraph 3, Ziffer 6, NÖ Bauordnung erfüllt.

Bei den nun neu errichteten Werbeanlagen handle es sich um ein „aliud“ zu den früher Bestand habenden und so baubewilligten Werbespindeln in Form von „hölzernen Heurigenanzeigern“ und würden diese auch einen geänderten Zweck (nämlich jetzt nicht mehr als Heurigenanzeiger, die mehreren Weingütern zu Werbezwecken dienen sollten) erfüllen. Die damalige Einverständniserklärung der jeweiligen Liegenschaftseigentümer sei auch als „Heurigenanzeiger für den Weinbauverein“ umgrenzt gewesen. Form und Farbe der jetzt errichteten Werbeanlagen würden von den bewilligten wesentlich abweichen. Demnach sei von einer Neuerrichtung iSd § 14 Z 2 NÖ Bauordnung auszugehen. Von der alten Substanz sei nichts erhalten geblieben und sei alles von der Fundamentierung an völlig neu hergestellt worden; vor allem auch wären die Schriftzüge auf den verwendeten Tafeln hinsichtlich Material und Farbe unterschiedlich. Nur in einem Baubewilligungsverfahren könne geklärt werden, ob nun das beantragte Vorhaben überhaupt mit den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, vor allem mit der rechtskräftigen und im derzeit geltenden Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmungsart vereinbar sei. Bei den nun neu errichteten Werbeanlagen handle es sich um ein „aliud“ zu den früher Bestand habenden und so baubewilligten Werbespindeln in Form von „hölzernen Heurigenanzeigern“ und würden diese auch einen geänderten Zweck (nämlich jetzt nicht mehr als Heurigenanzeiger, die mehreren Weingütern zu Werbezwecken dienen sollten) erfüllen. Die damalige Einverständniserklärung der jeweiligen Liegenschaftseigentümer sei auch als „Heurigenanzeiger für den Weinbauverein“ umgrenzt gewesen. Form und Farbe der jetzt errichteten Werbeanlagen würden von den bewilligten wesentlich abweichen. Demnach sei von einer Neuerrichtung iSd Paragraph 14, Ziffer 2, NÖ Bauordnung auszugehen. Von der alten Substanz sei nichts erhalten geblieben und sei alles von der Fundamentierung an völlig neu hergestellt worden; vor allem auch wären die Schriftzüge auf den verwendeten Tafeln hinsichtlich Material und Farbe

unterschiedlich. Nur in einem Baubewilligungsverfahren könne geklärt werden, ob nun das beantragte Vorhaben überhaupt mit den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, vor allem mit der rechtskräftigen und im derzeit geltenden Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmungsart vereinbar sei.

Da sohin eine benötigte Baubewilligung nicht vorliege, sei der Abbruch zu verfügen und somit von der Berufungsbehörde der erstinstanzliche Bescheid zu bestätigen gewesen, wobei die im bekämpften Bescheid angegebene Frist von 1 Monat ab Rechtskraft des Bescheides auch aus Sicht der Berufungsbehörde angemessen sei.

2.

Zum Beschwerdevorbringen:

In seiner durch seinen nunmehrigen Rechtsvertreter erhobenen Beschwerde vom 14.11.2016 beantragte der Beschwerdeführer, das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich möge eine Verhandlung an Ort und Stelle durchführen und den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts, in eventu wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften aufheben; in eventu möge das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich den angefochtenen Bescheid aufheben und die Angelegenheit zur Ergänzung des Ermittlungsverfahrens und Erlassung eines neuen Bescheides an die Berufungsbehörde zurückverweisen.

Begründend führte dazu der Beschwerdeführer zusammenfassend aus, dass dieser der falsche Bescheidadressat sei. Die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues treffe dessen jeweiligen Eigentümer. Grundsätzlich falle ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk als Zugehör gemäß § 297 ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers nach dem Grundsatz superficies solo cedit. Der Beschwerdeführer sei nicht Eigentümer jener Grundstücke, auf welchen sich die Werbeständer befinden, sondern würden sich diese betreffenden Grundflächen nach Information des Beschwerdeführers im öffentlichen Gut befinden. Superädifikate würden nicht vorliegen und seien darüber auch keine Ermittlungen geführt und Feststellungen getroffen worden. Selbst bei Vorliegen eines Superädifikates würden sich im Übrigen die Werbeständer nach wie vor im Eigentum des Weinbauvereines *** befinden, da keine Eigentumsübertragung durch Urkundenhinterlegung bei Gericht gemäß §§ 434f ABGB erfolgt sei. Der Beschwerdeführer sei somit weder Eigentümer der bezug habenden Grundstücke noch – auch im Falle des Vorliegens von Superädifikaten – Eigentümer der Bauwerke. Begründend führte dazu der Beschwerdeführer zusammenfassend aus, dass dieser der falsche Bescheidadressat sei. Die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues treffe dessen jeweiligen Eigentümer. Grundsätzlich falle ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk als Zugehör gemäß Paragraph 297, ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers nach dem Grundsatz superficies solo cedit. Der Beschwerdeführer sei nicht Eigentümer jener Grundstücke, auf welchen sich die Werbeständer befinden, sondern würden sich diese betreffenden Grundflächen nach Information des Beschwerdeführers im öffentlichen Gut befinden. Superädifikate würden nicht vorliegen und seien darüber auch keine Ermittlungen geführt und Feststellungen getroffen worden. Selbst bei Vorliegen eines Superädifikates würden sich im Übrigen die Werbeständer nach wie vor im Eigentum des Weinbauvereines *** befinden, da keine Eigentumsübertragung durch Urkundenhinterlegung bei Gericht gemäß Paragraphen 434 f, ABGB erfolgt sei. Der Beschwerdeführer sei somit weder Eigentümer der bezug habenden Grundstücke noch – auch im Falle des Vorliegens von Superädifikaten – Eigentümer der Bauwerke.

Gegenständlich sei die Konstruktionsart im Rahmen des Austausches der Werbeständer durch den Beschwerdeführer beibehalten worden. Im Rahmen dieses Austausches sei der ursprüngliche Betonsockel verwendet worden. Auch das Material sei beibehalten worden und liege auch die gleiche Farbe (braun) vor, da die Farbe eben im Lauf der Jahre nachwittert und dies keinesfalls als wesentliche Abweichung iSd § 17 Z 3 NÖ BO 2014 zu qualifizieren sei. Die von der Berufungsbehörde herangezogenen Fotos seien irreführend und sei auch die Höhe der Werbeständer überhaupt unverändert, wodurch insgesamt nicht von einem „aliud“ auszugehen sei, sondern lediglich von einer Instandsetzung gemäß § 17 Z 3 NÖ Bauordnung 2014. Die geänderte Farbe der auf den Werbeständern angebrachten Tafeln sei diesbezüglich ohne Relevanz. Ebenso sei aus dem Bescheid aus dem Jahre 1984 nicht eine Beschränkung zu entnehmen, dass nicht nur auch ein Winzer Werbetafeln auf dem Steher applizieren könne. Der Beschwerdeführer sei selbstverständlich Mitglied des Weinbauvereines ***. Nicht zuletzt liege auch keine negative Auswirkung auf das Ortsbild vor, sodass im Ergebnis auch der Leiter der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) des Amtes der NÖ Landesregierung Dr. GK nach Durchsicht der Unterlagen davon ausgegangen sei, dass ein Anwendungsfall des § 17 Z 3 NÖ BO 2014 vorliege. Gegenständlich sei die Konstruktionsart im Rahmen des Austausches der Werbeständer durch den Beschwerdeführer beibehalten worden. Im Rahmen dieses Austausches sei der ursprüngliche Betonsockel

verwendet worden. Auch das Material sei beibehalten worden und liege auch die gleiche Farbe (braun) vor, da die Farbe eben im Lauf der Jahre nachwittert und dies keinesfalls als wesentliche Abweichung iSd Paragraph 17, Ziffer 3, NÖ BO 2014 zu qualifizieren sei. Die von der Berufungsbehörde herangezogenen Fotos seien irreführend und sei auch die Höhe der Werbeständer überhaupt unverändert, wodurch insgesamt nicht von einem „aliud“ auszugehen sei, sondern lediglich von einer Instandsetzung gemäß Paragraph 17, Ziffer 3, NÖ Bauordnung 2014. Die geänderte Farbe der auf den Werbeständern angebrachten Tafeln sei diesbezüglich ohne Relevanz. Ebenso sei aus dem Bescheid aus dem Jahre 1984 nicht eine Beschränkung zu entnehmen, dass nicht nur auch ein Winzer Werbetafeln auf dem Steher applizieren könne. Der Beschwerdeführer sei selbstverständlich Mitglied des Weinbauvereins ***. Nicht zuletzt liege auch keine negative Auswirkung auf das Ortsbild vor, sodass im Ergebnis auch der Leiter der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) des Amtes der NÖ Landesregierung Dr. GK nach Durchsicht der Unterlagen davon ausgegangen sei, dass ein Anwendungsfall des Paragraph 17, Ziffer 3, , NÖ BO 2014 vorliege.

Wenngleich unstrittig im gegenständlichen Fall eine kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden vorliege, erfordere das Aufstellen und Einbetonieren eines hölzernen Stehers in der festgestellten Dimension und Größe zwar unstrittig bautechnische Kenntnisse, aber nicht das vom Gesetz geforderte wesentliche Maß an bautechnischen Kenntnissen. Dieses Erfordernis sei von der Berufungsbehörde auch überhaupt nicht näher untersucht worden, sondern nur pauschal unterstellt worden. Gegenständlich sei auch nicht die Fundamentierung völlig neu hergestellt worden, sondern sei der als Fundament dienende einbetonierte Betonsockel bestehen geblieben. Es sei somit nicht von einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder von der Errichtung einer baulichen Anlage, sondern allenfalls von der Abänderung eines Bauwerks auszugehen; diesbezüglich würden aber allesamt die Voraussetzungen des § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014 nicht vorliegen und sei Gegenteiliges von der Berufungsbehörde in ihrem Bescheid auch gar nicht behauptet worden, sodass die gegenständliche Erhaltung des Bauwerkes in seinem bewilligungsgemäßen Zustand keine bewilligungspflichtige Maßnahme sei. Wenngleich unstrittig im gegenständlichen Fall eine kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden vorliege, erfordere das Aufstellen und Einbetonieren eines hölzernen Stehers in der festgestellten Dimension und Größe zwar unstrittig bautechnische Kenntnisse, aber nicht das vom Gesetz geforderte wesentliche Maß an bautechnischen Kenntnissen. Dieses Erfordernis sei von der Berufungsbehörde auch überhaupt nicht näher untersucht worden, sondern nur pauschal unterstellt worden. Gegenständlich sei auch nicht die Fundamentierung völlig neu hergestellt worden, sondern sei der als Fundament dienende einbetonierte Betonsockel bestehen geblieben. Es sei somit nicht von einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder von der Errichtung einer baulichen Anlage, sondern allenfalls von der Abänderung eines Bauwerks auszugehen; diesbezüglich würden aber allesamt die Voraussetzungen des Paragraph 14, Ziffer 3, NÖ Bauordnung 2014 nicht vorliegen und sei Gegenteiliges von der Berufungsbehörde in ihrem Bescheid auch gar nicht behauptet worden, sodass die gegenständliche Erhaltung des Bauwerkes in seinem bewilligungsgemäßen Zustand keine bewilligungspflichtige Maßnahme sei.

Soweit die Berufungsbehörde zur Frage, ob ein „Aliud“ vorliege, auf einen Zeitungsartikel verweise, werde dem entgegengehalten, dass eine mangelhafte Begründung vorliegen würde, da nicht klar sei, ob es sich tatsächlich um die gleichen Örtlichkeiten handle, und sei nicht die Höhe der Werbeständer zu entnehmen. Insbesondere hätte die Berufungsbehörde selbst unmittelbare Wahrnehmungen machen müssen. Auch der Zeitpunkt der Aufnahme der Fotos sei nicht erkennbar. Feststellungen – insbesondere gutachterliche – zur Frage des Ortsbildes würden überhaupt fehlen.

Nicht zuletzt sei der Spruch des erstinstanzlichen Abbruchauftrages auch nicht ausreichend konkretisiert, um nötigenfalls seine Durchsetzung im Wege der Zwangsvollstreckung nach dem VVG zu ermöglichen. Zunächst seien auf den Werbeständern keine „Wegweiser“ angeschraubt, sondern Werbetafeln des Beschwerdeführers. Sämtliche Standortbestimmungen im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides seien zudem viel zu unbestimmt; es seien nicht einmal Parzellennummern angeführt.

Mit dieser Beschwerde legte der Beschwerdeführer zwei Lichtbilder sowie einen E-Mail-Verkehr zwischen Dr. GK als Leiter der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der NÖ Landesregierung und PT aus dem Büro des Landesrates TF vom 17. bzw. 19.08.2015 (Beilagen ./1 bis ./3) vor. Mit dieser Beschwerde legte der Beschwerdeführer zwei Lichtbilder sowie einen , E-Mail-Verkehr zwischen Dr. GK als Leiter der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der NÖ Landesregierung und PT aus dem Büro des Landesrates TF vom 17. bzw. 19.08.2015 (Beilagen ./1 bis ./3) vor.

Zum durchgeführten Ermittlungsverfahren:

Mit Schreiben vom 28.11.2016 legte der Magistrat der Stadt Krems an der Donau dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, hg. eingelangt am 09.12.2016, die Beschwerde samt dem dazugehörigen Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

Am 28.03.2017 führte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, welche seitens der Berufungsbehörde unbesucht blieb.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat in dieser Verhandlung Beweis aufgenommen durch Verlesung der Akten GZ. MD-STS-17/2016/Mag.W/R des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau bzw. KS-AN-6766/2/23-2015 des Magistrates der Stadt Krems an der Donau und GZ. LVwG-AV-1300-2016 des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich, des Weiteren durch Einvernahmen des Beschwerdeführers und des Zeugen GW sowie durch Einsichtnahme in die von Zweiterem im Rahmen seiner Einvernahme vorgelegte Beilage ./4 (Schreiben des Magistrates der Stadt Krems an der Donau als „Baurechtsamt“ vom 30.09.1983 betreffend „Gebrauchserlaubnis Weinbauverein ***“).

Im Übrigen hat das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in das offene Grundbuch.

4.

Feststellungen:

Die Stadt Krems an der Donau ist unter anderem Eigentümerin des Grundstücks Nr. *** der EZ ***, des Grundstücks Nr. *** der EZ ***, des Grundstücks Nr. *** der EZ *** und des Grundstücks Nr. *** der EZ *** jeweils der KG ***. Das Land Niederösterreich ist unter anderem Eigentümerin des Grundstücks Nr. *** der EZ ***, KG ***.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 25.01.1984, Zl. IV/3-1335/2-84 LZ/BA wurde dem Weinbauverein *** antragsgemäß aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Verfahrens, insbesondere der am 09.08.1983 abgehaltenen Bauverhandlung und der hierbei vorgelegten Pläne, gemäß §§ 92ff der NÖ Bauordnung 1976 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von Werbeanlagen im Stadtgebiet *** gemäß den in der Verhandlungsschrift näher festgelegten Standorten auf eben diesen oben angeführten Grundstücken erteilt, nachdem vom Weinbauverein *** als Konsenswerber der Baubehörde I. Instanz nicht mehr inhaltlich näher feststellbare Zustimmungserklärungen der jeweiligen Grundeigentümer vorgelegt wurden. Mit schriftlicher Erklärung des Magistrates der Stadt Krems an der Donau – Magistratsabteilung IV/L-3 (Baurechtsamt) – vom 30.09.1983 war dem Weinbauverein *** eine Benützungsbewilligung von 6 Werbespindeln auf den Grundstücken Nr. ***, ***, ***, *** jeweils der KG *** und auf den Grundstücken Nr. *** und *** jeweils der KG *** erteilt worden, dies unter der Maßgabe, dass eine bau- und straßenpolizeiliche Bewilligung an den mit den Vertretern des Weinbauvereines *** vereinbarten Standorten erteilt wird. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 25.01.1984, Zl. IV/3-1335/2-84 LZ/BA wurde dem Weinbauverein *** antragsgemäß aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Verfahrens, insbesondere der am 09.08.1983 abgehaltenen Bauverhandlung und der hierbei vorgelegten Pläne, gemäß Paragraphen 92 f, f, der NÖ Bauordnung 1976 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von Werbeanlagen im Stadtgebiet *** gemäß den in der Verhandlungsschrift näher festgelegten Standorten auf eben diesen oben angeführten Grundstücken erteilt, nachdem vom Weinbauverein *** als Konsenswerber der Baubehörde römisch eins. Instanz nicht mehr inhaltlich näher feststellbare Zustimmungserklärungen der jeweiligen Grundeigentümer vorgelegt wurden. Mit schriftlicher Erklärung des Magistrates der Stadt Krems an der Donau – Magistratsabteilung IV/L-3 (Baurechtsamt) – vom 30.09.1983 war dem Weinbauverein *** eine Benützungsbewilligung von 6 Werbespindeln auf den Grundstücken Nr. ***, ***, ***, *** jeweils der KG *** und auf den Grundstücken Nr. *** und *** jeweils der KG *** erteilt worden, dies unter der Maßgabe, dass eine bau- und straßenpolizeiliche Bewilligung an den mit den Vertretern des Weinbauvereines *** vereinbarten Standorten erteilt wird.

Tatsächlich stellte der Weinbauverein *** in weiterer Folge unter anderem auf eben diesen Grundstücken Nr. ***, ***, *** und *** je der KG *** sowie Nr. *** der KG *** jeweils einen Werbeständer eben des Weinbauvereines *** bestehend aus einem auf einem Betonfundament aufgestellten und mit Flacheisen verschraubten braunen Holzsteher mit darauf befestigten Wegweisern für Heurige des Weinbauvereines *** auf. Diese Werbeständer wurden in weiterer Folge nicht weiter instand gehalten. Seitens des Steueramtes des Magistrates der Stadt Krems an der Donau wurde dem Weinbauverein *** jährlich eine Gebrauchsabgabe für die Benützung der betreffenden Grundstücke der Stadt

Krems an der Donau in Rechnung gestellt.

Durch Vereinsbeschluss vom 27.03.2014 legte der Weinbauverein *** einvernehmlich mit dem Beschwerdeführer WA, seinerseits ebenso Mitglied des Weinbauvereines ***, fest, dass ab sofort das Benutzungsrecht an diesen Werbeständen dem Beschwerdeführer alleine zukommt und dieser demnach auch alleine für die Instandhaltung und Kosten dieser Werbestände aufzukommen hat. Die Stadt Krems an der Donau und das Land Niederösterreich wurden vorerst über diese Vereinbarung nicht in Kenntnis gesetzt.

Da eben die Werbestände wegen des langen Zeitraumes derer Aufstellung und wegen der fehlenden Instandhaltung mittlerweile morsch waren, entfernte der Beschwerdeführer am 15.01.2015 sämtliche diese hölzernen Werbestände und ersetzte diese derart, dass er auf die bestehen gebliebenen Betonfundamente neue Werbestände, bestehend aus Kanthölzern von 15 x 15 cm und einer Höhe von rund 2,50 m aufsetzte, diese wiederum mit dem Fundament mit Flacheisen verschraubte und in weiterer Folge auf diesen Kanthölzern Werbetafeln ausschließlich seines eigenen Betriebes anbrachte. Sowohl hinsichtlich der Dimension als auch hinsichtlich der Höhe wichen diese neuen Werbestände nicht von den ehemals bestanden ab.

Auch von diesem Austausch der Werbestände wurden weder die Stadt Krems an der Donau noch das Land Niederösterreich vom Beschwerdeführer oder sonst jemanden vorab informiert. Insbesondere holte der Beschwerdeführer nicht im Vorfeld die Zustimmung der Grundeigentümer für diesen Austausch ein und liegt auch bis heute dafür keine Zustimmung der Grundeigentümer oder eine sonstige Nutzungsvereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und den Grundeigentümern vor. Lediglich seitens des Steueramtes und in verkehrsrechtlicher Hinsicht wurde vom Magistrat der Stadt Krems an der Donau die Zustimmung für diese neuen Werbestände erteilt; seitens der Liegenschaftsverwaltung des Magistrates der Stadt Krems an der Donau wurde dem Beschwerdeführer jedoch im Gegenteil nach Bekanntwerden dieses bereits erfolgten Austausches der Werbestände mitgeteilt, dass die Zustimmung dafür seitens der Stadt Krems an der Donau als Eigentümerin der vier angesprochenen Grundstücke verweigert wird.

Es kann nicht festgestellt werden, ob das Land Niederösterreich bis zum heutigen Tage über den erfolgten Austausch des Werbestandes durch den Beschwerdeführer auf dem diesbezüglich bezughabenden Grundstück informiert wurde.

Die Aufstellung von Werbeständen mit dieser Dimension und in dieser Höhe erfordert ein besonderes Maß an bautechnischen Kenntnissen, dies insbesondere in statischer Hinsicht.

Seitens des Beschwerdeführers wurde bislang nicht ein Antrag auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung der nunmehrigen Werbestände gestellt und liegt eine derartige baubehördliche Bewilligung dafür auch bislang nicht vor.

Die gegenständlichen Werbestände wurden vom Beschwerdeführer in der Absicht errichtet, dass sie wiederum auf deren Lebensdauer an den bezughabenden Stellen verbleiben sollen bzw. solange der Beschwerdeführer zur Bezahlung der Gebrauchsabgabe bereit ist.

5.

Beweiswürdigung:

Im Grundsätzlichen ist zunächst festzuhalten, dass der Sachverhalt in den wesentlichen Bereichen unstrittig ist und sich aus den auch im Wesentlichen übereinstimmenden Beweisergebnissen ergibt.

Im Konkreten ergeben sich die unstrittigen Eigentumsverhältnisse an den verfahrensgegenständlichen Grundstücken aus dem unbedenklichen Akteninhalt und dem offenen Grundbuch.

Die Feststellungen im Zusammenhang mit der vom Magistrat der Stadt Krems an der Donau im Jahre 1984 gegenüber dem Weinbauverein *** erteilten Baubewilligung ergeben sich insbesondere aus dem im Bauakt bezughabenden Bescheid vom 25.01.1984. Aus der diesem Bescheid angeschlossenen Verhandlungsniederschrift vom 09.08.1983 ist ersichtlich, dass dem Weinbauverein *** als Bauwerber aufgetragen wurde, die noch zu diesem Zeitpunkt aushaftende jeweilige Zustimmung der Grundeigentümer der vom Bauansuchen betroffenen Grundstücke nachzuweisen, welche offensichtlich unter Zugrundelegung des Nachtrages der Baubehörde vom 14.12.1983 auch tatsächlich vorgelegt wurde. Im Übrigen wäre auch ansonsten vor allem im Hinblick auf den ausdrücklich im Rahmen der Bauverhandlung

dem Bauwerber erteilten Auftrag nicht davon auszugehen, dass von der Baubehörde I. Instanz die baubehördliche Bewilligung erteilt worden wäre. Der Inhalt der diesbezüglichen Zustimmungserklärungen ist jedoch vor allem mangels Vorliegens dieser nicht feststellbar. Vom Zeugen GW wurde dazu zwar im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung die Beilage ./4 vorgelegt, welche als derartige Zustimmungserklärung gewertet werden könnte. Dies ist an und für sich auch umso mehr anzunehmen, als sich nach Aussage des Zeugen keine weiteren derartigen Erklärungen im gesamten Bauakt bzw. beim Magistrat der Stadt Krems an der Donau befinden. Jedoch bezieht sich diese Erklärung zum Teil auf Grundstücke, die nicht das gegenständliche Verfahren betreffen, zum Teil sind Grundstücke des nunmehrigen Verfahrens nicht von dieser Erklärung umfasst. Dies könnte möglicherweise (auch) darin begründet sein, dass Grundstücke mittlerweile umbenannt oder zusammengefasst wurden. Beweisergebnisse liegen dazu jedenfalls nicht vor. Auszugehen ist auf jeden Fall zudem eben auch davon, dass auch seitens des Landes Niederösterreich als Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. *** der EZ ***, KG *** eine Zustimmungserklärung abgegeben wurde, dazu aber überhaupt keine schriftlichen Unterlagen vorliegen. Insgesamt musste somit mangels jeglicher Beweismittel hinsichtlich des konkreten Inhaltes dieser – aber eben unzweifelhaft sehr wohl abgegebenen – Zustimmungserklärungen der beiden Grundeigentümer der verfahrensgegenständlichen Grundstücke eine Negativfeststellung getroffen werden. Die Feststellungen im Zusammenhang mit der vom Magistrat der Stadt Krems an der Donau im Jahre 1984 gegenüber dem Weinbauverein *** erteilten Baubewilligung ergeben sich insbesondere aus dem im Bauakt bezug habenden Bescheid vom 25.01.1984. Aus der diesem Bescheid angeschlossenen Verhandlungsniederschrift vom 09.08.1983 ist ersichtlich, dass dem Weinbauverein *** als Bauwerber aufgetragen wurde, die noch zu diesem Zeitpunkt aushaftende jeweilige Zustimmung der Grundeigentümer der vom Bauansuchen betroffenen Grundstücke nachzuweisen, welche offensichtlich unter Zugrundelegung des Nachtrages der Baubehörde vom 14.12.1983 auch tatsächlich vorgelegt wurde. Im Übrigen wäre auch ansonsten vor allem im Hinblick auf den ausdrücklich im Rahmen der Bauverhandlung dem Bauwerber erteilten Auftrag nicht davon auszugehen, dass von der Baubehörde römisch eins. Instanz die baubehördliche Bewilligung erteilt worden wäre. Der Inhalt der diesbezüglichen Zustimmungserklärungen ist jedoch vor allem mangels Vorliegens dieser nicht feststellbar. Vom Zeugen GW wurde dazu zwar im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung die Beilage ./4 vorgelegt, welche als derartige Zustimmungserklärung gewertet werden könnte. Dies ist an und für sich auch umso mehr anzunehmen, als sich nach Aussage des Zeugen keine weiteren derartigen Erklärungen im gesamten Bauakt bzw. beim Magistrat der Stadt Krems an der Donau befinden. Jedoch bezieht sich diese Erklärung zum Teil auf Grundstücke, die nicht das gegenständliche Verfahren betreffen, zum Teil sind Grundstücke des nunmehrigen Verfahrens nicht von dieser Erklärung umfasst. Dies könnte möglicherweise (auch) darin begründet sein, dass Grundstücke mittlerweile umbenannt oder zusammengefasst wurden. Beweisergebnisse liegen dazu jedenfalls nicht vor. Auszugehen ist auf jeden Fall zudem eben auch davon, dass auch seitens des Landes Niederösterreich als Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. *** der EZ ***, KG *** eine Zustimmungserklärung abgegeben wurde, dazu aber überhaupt keine schriftlichen Unterlagen vorliegen. Insgesamt musste somit mangels jeglicher Beweismittel hinsichtlich des konkreten Inhaltes dieser – aber eben unzweifelhaft sehr wohl abgegebenen – Zustimmungserklärungen der beiden Grundeigentümer der verfahrensgegenständlichen Grundstücke eine Negativfeststellung getroffen werden.

Unstrittig ist, dass in weiterer Folge vom Weinbauverein *** diese Werbeanlagen auch tatsächlich an den laut Baubewilligungsbescheid vorgegebenen Standorten auf den angeführten Grundstücken aufgestellt wurden, wobei sich deren Ausgestaltung aus den im Bauakt befindlichen Fotos ergibt.

Glaubwürdig wurde vom Beschwerdeführer ausgeführt, dass diese Werbeständer in weiterer Folge von niemandem instand gehalten wurden, sondern lediglich vom Weinbauverein *** die jährlich vorgeschriebene Gebrauchsabgabe an das Steueramt des Magistrates der Stadt Krems an der Donau bezahlt wurde. Demnach ist auch glaubwürdig, dass mangels Instandhaltung über die vielen Jahre hindurch diese Holzsteher morsch wurden und durchaus eine Gefahr in Folge des drohenden Umfallens bildeten.

Die Feststellungen in Bezugnahme auf die sodann im Jahre 2014 zwischen dem Weinbauverein *** und dem Beschwerdeführer getroffene Vereinbarung bezugnehmend auf diese Werbeständer ergeben sich aus der Aussage des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit dem E-Mail-Verkehr, dessen Ausdrücke sich im Bauakt befinden. Vom Beschwerdeführer selbst wurde in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass er mit dem Weinbauverein lediglich einen entsprechenden „Zweizeiler“ aufgesetzt hat, dies dahingehend, dass er die Steher „übernimmt“ und dafür auch alle Kosten, die mit den Stehern verbunden sind, zu übernehmen hat. Weiters wurde vom Beschwerdeführer in diesem

Zusammenhang selbst ausgeführt, dass von seiner Seite er die Grundeigentümer, so insbesondere die Stadt Krems nicht davon informierte, und zwar in weiterer Folge auch nicht davon, als es zum Austausch dieser Werbeständer durch neue Werbeständer seitens des Beschwerdeführers kam. Unstrittig ist auch, dass bis heute keine entsprechende Nutzungsvereinbarung dieser Grundstücke zwischen den Grundeigentümern einerseits und dem Beschwerdeführer andererseits geschlossen wurde, im Gegenteil bislang nicht einmal die Zustimmung der Grundeigentümer seitens des Beschwerdeführers eingeholt werden konnte. Aus dem im Bauakt eben befindlichen E-Mail-Verkehr ist vielmehr ersichtlich, dass bislang nur in abgaben- und verkehrsrechtlicher Hinsicht seitens der Stadt Krems an der Donau diesem Austausch der Werbeständer zugestimmt wurde, sich die Liegenschaftsverwaltung als zuständige Abteilung des Magistrates Krems als Eigentümerin aber ausdrücklich gegen diese neuen Werbeanlagen des Beschwerdeführers ausgesprochen hat. Was das Land Niederösterreich betrifft, liegen dazu ohnehin keinerlei schriftlichen Unterlagen oder sonstigen Beweisergebnisse hinsichtlich dessen verfahrensgegenständlichen Grundstückes vor.

Aus den fachlichen Stellungnahmen des Bereiches Anlagenrecht des Magistrates der Stadt Krems an der Donau und des Leiters der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht Dr. GK vom 10.09.2015 ergibt sich für das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich nachvollziehbar, dass für die Errichtung derartiger Werbeanlagen ein besonderes Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich ist. Was die vom Beschwerdeführer dazu vorgelegte Beilage ./3 betrifft, wird von diesem übersehen, dass eben von Dr. GK seine ursprüngliche Meinung nach Erhalt weiterer Informationen mit seinem Email vom 10.09.2015 geändert wurde. Es ist durchaus entsprechend der Aussage des Beschwerdeführers glaubwürdig und auch durch die vorliegenden Fotos, insbesondere den Beilagen ./1 und ./2 dokumentiert – dementsprechend wurde dies auch festgestellt –, dass die nunmehrigen Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe, Form und Beschaffenheit den ehemals bestandenen Werbeanlagen des Weinbauvereines *** entsprechen. Gerade aus dem Faktum, dass für eben diese ehemals bestandenen Werbeständern auch im Jahr 1983 unzweifelhaft die Baubehörde und der Weinbauverein *** als Bauwerber davon ausgegangen sind, dass hier von baulichen Anlagen in der Form auszugehen ist, dass ein besonderes Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich ist und demnach für deren Errichtung bzw. Aufstellung eine Baubewilligung erforderlich ist, ist umso mehr offenkundig, dass auch für die eben unstrittig in gleicher Form, Größe und Beschaffenheit ausgestalteten neuen Werbeständer die gleichen Kriterien zu gelten haben.

Es ist auch lebensnah, dass bei einer Höhe von rund 2,50 m, bei dem unzweifelhaften Gewicht eines derart hohen Kantholzes von 15 x 15 cm und unter Berücksichtigung der angebrachten Werbetafeln vor allem von einem entsprechenden Winddruck auszugehen ist, dem diese Werbeständer ausgesetzt sind und standzuhalten haben und demnach der Statik eine entsprechend hohe Bedeutung zukommt. So wurde zudem nicht zuletzt auch vom Beschwerdeführer selbst mehrfach dargelegt, dass von den alten morschen Werbeständern eine erhebliche Gefahr offensichtlich durch drohendes Umfallen ausgegangen ist, sodass – dies auch auf der Hand liegend – einem drohenden Umfallen auch bei neuen derartigen Holzstehern durch entsprechendes Maß an bautechnischen Kenntnissen vorgebeugt werden muss. Dies alles gilt auch, wenn – wie vom Beschwerdeführer glaubwürdig dargelegt – das bestehende Fundament der alten Werbeständer unverändert übernommen wurde.

Unstrittig ist, dass vom Beschwerdeführer bislang kein Antrag auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für diese konkreten verfahrensgegenständlichen Werbeanlagen gestellt wurde und demnach bislang auch keine baubehördliche Bewilligung dafür vorliegt.

Dass schlussendlich diese Werbeanlagen nicht nur auf eine kurze Dauer beabsichtigt sind, sondern auf deren Lebensdauer, zumindest aber auf längere Dauer, errichtet wurden, ergibt sich wiederum aus der Aussage des Beschwerdeführers selbst.

6.

Rechtslage:

Folgende gesetzlichen Bestimmungen sind im gegenständlichen Beschwerdeverfahren von Relevanz:

§ 72 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) Paragraph 72, Absatz eins, NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014):

„(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Februar 2015 in Kraft.“

§ 70 Abs. 1 NÖ BO 2014: Paragraph 70, Absatz eins, NÖ BO 2014:

„(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren, ausgenommen jene nach §§ 33 und 35 der

NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. § 5 Abs. 3 ist jedoch auf alle Beschwerden, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingebracht werden, anzuwenden.„(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren, ausgenommen jene nach Paragraphen 33 und 35 der NÖ Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt 8200, sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. Paragraph 5, Absatz 3, ist jedoch auf alle Beschwerden, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingebracht werden, anzuwenden.

Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.“

§ 35 Abs. 2 NÖ BO 2014:Paragraph 35, Absatz 2, NÖ BO 2014:

„(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 1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützbar 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.2. 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.“

§ 14 Z 1, 2 und 3 NÖ BO 2014Paragraph 14, Ziffer eins, 2 und 3 NÖ BO 2014:

„Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen;
3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte; 3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach Paragraph 6, verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (Paragraph 56,) entstehen könnte;

(...)“

§ 17 Z 3 NÖ BO 2014:Paragraph 17, Ziffer 3, NÖ BO 2014:

„Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:

(...)

3. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
 - die Konstruktionsart beibehalten sowie
 - Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden;

(...)“

§ 4 Z 6, 7 und 15 erster Satz NÖ BO 2014Paragraph 4, Ziffer 6, 7 und 15 erster Satz NÖ BO 2014:

„Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

(...)

6. bauliche Anlagen: alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;

7. Bauwerk: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;

(...)

15. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen;

(...)“

§ 297 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB): Paragraph 297, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB):

„Ebenso 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, Branntweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.“

§ 418 ABGB: Paragraph 418, ABGB:

„Hat im entgegengesetzten Falle jemand mit eigenen Materialien, ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut, so fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu. Der redliche Bauführer kann den Ersatz der notwendigen und nützlichen Kosten fordern; der unredliche wird gleich einem Geschäftsführer ohne Auftrag behandelt. Hat der Eigentümer des Grundes die Bauführung gewusst, und sie nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt, so kann er nur den gemeinen Wert für den Grund fordern.“

7.

Erwägungen:

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat unter Zugrundelegung des festgestellten Sachverhaltes und der zitierten gesetzlichen Bestimmungen in rechtlicher Hinsicht wie folgt erwogen:

Mit 1. Februar 2015 ist gemäß § 72 Abs. 1 NÖ BO 2014 eben diese in Kraft getreten. Gegenständlich ist ein baupolizeiliches Verfahren nach § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 (als Nachfolgebestimmung des § 35 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996). Unabhängig davon, wann nun die gegenständlichen Werbeständer auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken errichtet wurden – aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich dazu, dass die Errichtung am 15.01.2015 und somit vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 2014 erfolgte –, ist somit gemäß § 70 Abs. 1 NÖ BO 2014 jedenfalls die NÖ Bauordnung 2014 auf das gegenständliche Verfahren anzuwenden. Mit 1. Februar 2015 ist gemäß Paragraph 72, Absatz eins, NÖ BO 2014 eben diese in Kraft getreten. Gegenständlich ist ein baupolizeiliches Verfahren nach Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 (als Nachfolgebestimmung des Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, NÖ Bauordnung 1996). Unabhängig davon, wann nun die gegenständlichen Werbeständer auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken errichtet wurden – aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich dazu, dass die Errichtung am 15.01.2015 und somit vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 2014 erfolgte –, ist somit gemäß Paragraph 70, Absatz eins, NÖ BO 2014 jedenfalls die NÖ Bauordnung 2014 auf das gegenständliche Verfahren anzuwenden.

Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich, dass für die am 15.01.2015 erfolgte Errichtung bzw. Aufstellung der verfahrensgegenständlichen Werbeanlagen keine Baubewilligung (und auch keine Bauanzeige) vorliegt und bislang auch gar kein dementsprechender Antrag vom Beschwerdeführer gestellt wurde.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes setzt ein baupolizeilicher Abbruchauftrag gemäß § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014 (bzw. des § 35 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996) voraus, dass sowohl im Zeitpunkt der Errichtung der Baulichkeit als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Bauauftrages der vorschriftswidrige Bau einer baubehördlichen Bewilligung oder einer Bauanzeige bedurft hat (z.B. VwGH 30.01.2007, 2004/05/0205). Nicht entscheidungsrelevant ist im Verfahren nach § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 entgegen der Rechtslage vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 2014 die Bewilligungsfähigkeit des Bauwerks (siehe z.B. VwGH 29.09.2015, Ra 2015/05/0045). Entsprechend des nunmehr in Geltung stehenden § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014 darf die Baubehörde somit entgegen der ehemaligen Regelung des § 35 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996 sofort einen Abbruchauftrag erlassen, wenn keine Baubewilligung (oder Anzeige) vorliegt, sodass für die Baubehörde nunmehr eine Überprüfung, ob für das konsenslos errichtete Bauwerk eine

nachträgliche Baubewilligung bzw. eine nachträgliche Bauanzeige möglich ist, nicht mehr erforderlich ist. Die NÖ Bauordnung 2014 sieht dementsprechend auch nicht mehr die Verpflichtung der Baubehörden im Zusammenhang mit der Anordnung des Abbruchs von Bauwerken vor, den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag innerhalb einer bestimmten Frist nachzuholen und eben die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen, sondern ist ausschließlich der Umstand entscheidend, ob für das gegenständliche Bauwerk eine aufrechte Baubewilligung oder Bauanzeige besteht. Dementsprechend ist nach der nunmehr in Geltung stehenden NÖ Bauordnung 2014 die Konsensfähigkeit des Bauwerks auch nicht Gegenstand des baupolizeilichen Verfahrens. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes setzt ein baupolizeilicher Abbruchauftrag gemäß Paragraph 35, Absatz 2, NÖ BO 2014 (bzw. des Paragraph 35, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1996) voraus, dass sowohl im Zeitpunkt der Errichtung der Baulichkeit als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Bauauftrages der vorschriftswidrige Bau einer baubehördlichen Bewilligung oder einer Bauanzeige bedurft hat (z.B. VwGH 30.01.2007, 2004/05/0205). Nicht entscheidungsrelevant ist im Verfahren nach Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 entgegen der Rechtslage vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 2014 die Bewilligungsfähigkeit des Bauwerks (siehe z.B. VwGH 29.09.2015, Ra 2015/05/0045). Entsprechend des nunmehr in Geltung stehenden Paragraph 35, Absatz 2, NÖ BO 2014 darf die Baubehörde somit entgegen der ehemaligen Regelung des Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, NÖ Bauordnung 1996 sofort einen Abbruchauftrag erlassen, wenn keine Baubewilligung (oder Anzeige) vorliegt, sodass für die Baubehörde nunmehr eine Überprüfung, ob für das konsenslos errichtete Bauwerk eine nachträgliche Baubewilligung bzw. eine nachträgliche Bauanzeige möglich ist, nicht mehr erforderlich ist. Die NÖ Bauordnung 2014 sieht dementsprechend auch nicht mehr die Verpflichtung der Baubehörden im Zusammenhang mit der Anordnung des Abbruchs von Bauwerken vor, den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag innerhalb einer bestimmten Frist nachzuholen und eben die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen, sondern ist ausschließlich der Umstand entscheidend, ob für das gegenständliche Bauwerk eine aufrechte Baubewilligung oder Bauanzeige besteht. Dementsprechend ist nach der nunmehr in Geltung stehenden NÖ Bauordnung 2014 die Konsensfähigkeit des Bauwerks auch nicht Gegenstand des baupolizeilichen Verfahrens.

Sehr wohl entscheidungsrelevant ist jedoch eben, ob hinsichtlich der gegenständlichen Werbeanlagen nicht nur zum Zeitpunkt der Erteilung des baupolizeilichen Auftrages, sondern auch im Zeitpunkt der Errichtung eine baubehördliche Bewilligungspflicht (oder allenfalls Anzeigepflicht) bestanden hat. In diesem Zusammenhang wendet der Beschwerdeführer zum einen ein, dass keine baulichen Anlagen vorliegen würden, zumal für deren Errichtung kein besonderes Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich gewesen wäre, zum anderen lediglich eine Instandsetzung von Bauwerken und demnach ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben vorliegen würde bzw. allenfalls nur eine Abänderung von Bauwerken vorliegen würde, gleichzeitig jedoch nicht die Voraussetzungen des § 14 Z 3 NÖ BO 2014 vorliegen würden. Sehr wohl entscheidungsrelevant ist jedoch eben, ob hinsichtlich der gegenständlichen Werbeanlagen nicht nur zum Zeitpunkt der Erteilung des baupolizeilichen Auftrages, sondern auch im Zeitpunkt der Errichtung eine baubehördliche Bewilligungspflicht (oder allenfalls Anzeigepflicht) bestanden hat. In diesem Zusammenhang wendet der Beschwerdeführer zum einen ein, dass keine baulichen Anlagen vorliegen würden, zumal für deren Errichtung kein besonderes Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich gewesen wäre, zum anderen lediglich eine Instandsetzung von Bauwerken und demnach ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben vorliegen würde bzw. allenfalls nur eine Abänderung von Bauwerken vorliegen würde, gleichzeitig jedoch nicht die Voraussetzungen des Paragraph 14, Ziffer 3, NÖ BO 2014 vorliegen würden.

Der Beschwerdeführer bezieht sich in seinem diesbezüglichen Vorbringen ausschließlich auf die eben nunmehr in Geltung stehende NÖ Bauordnung 2014. Vergleicht man diese einschlägigen angesprochenen Bestimmungen mit jenen der NÖ Bauordnung 1996, die eben zum Zeitpunkt der tatsächlichen Errichtung der gegenständlichen Werbeanlagen am 15.01.2015 noch in Geltung stand, ergibt sich, dass ohnehin zu dieser Frage keine maßgebliche Änderung der Rechtslage eingetreten ist. Lediglich die Bestimmung des § 14 Z 2 NÖ Bauordnung 1996 war insofern etwas enger gefasst, als nur die Errichtung von baulichen Anlagen ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben darstellte, wenn durch diese Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen konnten oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten. Im Wesentlichen sind die Voraussetzungen für die Frage einer Bewilligungspflicht somit – soweit hier von Relevanz – sowohl nach der alten Rechtslage der NÖ Bauordnung 1996 als auch nach der jetzt in Geltung stehenden Rechtslage nach der NÖ Bauordnung 2014 als gleich anzusehen. Der Beschwerdeführer bezieht sich in seinem diesbezüglichen Vorbringen ausschließlich auf die eben nunmehr in Geltung stehende NÖ Bauordnung 2014. Vergleicht man diese einschlägigen angesprochenen Bestimmungen mit jenen der NÖ Bauordnung 1996, die eben zum Zeitpunkt der tatsächlichen Errichtung der gegenständlichen Werbeanlagen am

15.01.2015 noch in Geltung stand, ergibt sich, dass ohnehin zu dieser Frage keine maßgebliche Änderung der Rechtslage eingetreten ist. Lediglich die Bestimmung des Paragraph 14, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 1996 war insofern etwas enger gefasst, als nur die Errichtung von baulichen Anlagen ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben darstellte, wenn durch diese Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen konnten oder Rechte nach Paragraph 6, verletzt werden könnten. Im Wesentlichen sind die Voraussetzungen für die Frage einer Bewilligungspflicht somit – soweit hier von Relevanz – sowohl nach der alten Rechtslage der NÖ Bauordnung 1996 als auch nach der jetzt in Geltung stehenden Rechtslage nach der NÖ Bauordnung 2014 als gleich anzusehen.

Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich nun dazu, dass für die Errichtung der gegenständlichen Werbeständer ein besonderes Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich war bzw. ist. Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich weiters, dass die Werbeständer insofern mit dem Boden kraftschlüssig verbunden sind, als diese mit einem Flacheisen verschraubt auf einem Betonfundament aufgesetzt sind.

Hinsichtlich des Kriteriums der Notwendigkeit wesentlicher bautechnischer Kenntnisse ist festzuhalten, dass diese auch dann anzunehmen sind, wenn ein Bauwerk zwar laienhaft gestaltet ist, nach den Regeln der technischen Wissenschaft aber einer Ausführung unter Verwertung wesentlicher bautechnischer Kenntnisse bedürfte, wozu auch Kenntnisse auf dem Gebiet der Statik gehören, weil sonst in dieser Beziehung der widersinnige Zustand eintrete, dass ein nicht ordnungsgemäß ausgeführtes Bauwerk bewilligungsfrei bliebe, während ein ordnungsgemäß ausgeführtes Bauwerk einer Baubewilligung unterworfen wäre (VwGH 16.09.2003, 2003/05/0034; VwGH 15.07.2003, 2003/05/0043). Auch zur Frage der kraftschlüssigen Verbindung mit dem Boden ist festzuhalten, dass eine derartige Verbindung mit dem Boden auch dann anzunehmen ist, wenn eine Anlage zwar so, wie sie ausgeführt wurde, keine kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden hat, eine solche bei ordnungsgemäßer Ausführung nach den Regeln der technischen Wissenschaft aber haben müsste (VwGH 17.10.1978, VwSlg. 9.657/A). Diese kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden müsste nicht einmal unbedingt ein Fundament aus Mauerwerk oder Beton sein, sondern genügt auch ein großes Eigengewicht der Anlage.

Gerade aus § 4 Z 7 NÖ BO 2014 ergibt sich sohin, dass konkret Werbeanlagen eben dann bauliche Anlagen sind, wenn zu ihrer standsicheren Aufstellung (z.B. Fundierung, Absicherung gegen Sturmschäden) wesentliche bautechnische Kenntnisse erforderlich sind (siehe W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁹, Seite 249 zu § 14). Die gegenständlichen Werbeständer sind durchaus mit Peitschen- oder Fahnenmasten zu vergleichen, die dazu bestimmt sind, Beleuchtung bzw. Fahnen zu tragen und deshalb im Rahmen derer Errichtung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordern, um Gefahren durch ein Umstürzen des Mastes zu vermeiden, weshalb eben der Mast unbedingt zumindest kippstabil aufgestellt werden muss (z.B. VwGH 10.05.1994, 94/05/0074). Auch ein hölzerner Werbeständer mit einer Höhe von 2,5 m und mit mehrfach angebrachten Werbetafeln muss eine derartige Kippstabilität aufweisen, sodass unter Zugrundelegung der Rechtsprechung – auch ohne Einholung des vom Beschwerdeführer beantragten Sachverständigengutachtens – von der Erforderlichkeit eines besonderen Maßes an bautechnischen Kenntnissen auszugehen war. Gerade aus Paragraph 4, Ziffer 7, NÖ BO 2014 ergibt sich sohin, dass konkret Werbeanlagen eben dann bauliche Anlagen sind, wenn zu ihrer standsicheren Aufstellung (z.B. Fundierung, Absicherung gegen Sturmschäden) wesentliche bautechnische Kenntnisse erforderlich sind (siehe W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁹, Seite 249 zu Paragraph 14.). Die gegenständlichen Werbeständer sind durchaus mit Peitschen- oder Fahnenmasten zu vergleichen, die dazu bestimmt sind, Beleuchtung bzw. Fahnen zu tragen und deshalb im Rahmen derer Errichtung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordern, um Gefahren durch ein Umstürzen des Mastes zu vermeiden, weshalb eben der Mast unbedingt zumindest kippstabil aufgestellt werden muss (z.B. VwGH 10.05.1994, 94/05/0074). Auch ein hölzerner Werbeständer mit einer Höhe von 2,5 m und mit mehrfach angebrachten Werbetafeln muss eine derartige Kippstabilität aufweisen, sodass unter Zugrundelegung der Rechtsprechung – auch ohne Einholung des vom Beschwerdeführer beantragten Sachverständigengutachtens – von der Erforderlichkeit eines besonderen Maßes an bautechnischen Kenntnissen auszugehen war.

Insgesamt ist somit bezogen auf die gegenständlichen Werbeständer von baulichen Anlagen auszugehen, deren Errichtung gemäß § 14 Z 2 NÖ BO 2014 ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben darstellt bzw. gemäß § 14 Z 2 NÖ Bauordnung 1996 auch darstellte, sodass – dies entgegen des Beschwerdevorbringens – auch nicht mehr weiter zu prüfen war, ob (allenfalls auch) die Voraussetzungen des § 14 Z 3 NÖ BO 2014 (bzw. der gleichlautenden Bestimmung des § 14 Z 4 NÖ Bauordnung 1996) vorliegen. Demzufolge bedurfte es auch nicht mehr der Einholung des vom

Beschwerdeführer beantragten Ortsbildgutachtens. Insgesamt ist somit bezogen auf die gegenständlichen Werbeständer von baulichen Anlagen auszugehen, deren Errichtung gemäß Paragraph 14, Ziffer 2, NÖ BO 2014 ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben darstellt bzw. gemäß Paragraph 14, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 1996 auch darstellte, sodass – dies entgegen des Beschwerdevorbringens – auch nicht mehr weiter zu prüfen war, ob (allenfalls auch) die Voraussetzungen des Paragraph 14, Ziffer 3, NÖ BO 2014 (bzw. der gleichlautenden Bestimmung des Paragraph 14, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 1996) vorliegen. Demzufolge bedurfte es auch nicht mehr der Einholung des vom Beschwerdeführer beantragten Ortsbildgutachtens.

Zum Begriff der Instandsetzung im Sinne des § 17 Z 3 NÖ BO 2014 (bzw. des § 17 Abs. 1 Z 4 NÖ Bauordnung 1996) gehört es, dass nur jeweils schadhafte Teile durch Ausbesserung der Schäden oder durch Ersetzen einzelner Bausubstanzen wieder in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand versetzt werden (vgl. VwGH 20.12.1994, 92/05/0240). Die Instandsetzung muss daher technisch möglich sein. Einer technischen Unmöglichkeit einer Instandsetzung ist es gleichzuhalten, wenn hierzu Baumethoden angewendet werden müssten, deren Anwendung in Wahrheit eine völlige Substanzerneuerung oder eine Erneuerung des Gebäudes bzw. Bauwerks – was jedenfalls bei Ersetzung von nahezu allen wesentlichen raumbildenden Elementen durch neue Bauteile zutrifft – darstellt (Hinweis auf VwGH 13.10.1975, 1015/75). Eine Instandsetzung kommt nur dann in Betracht, wenn die wesentlichen Teile des Bauwerks vorhanden geblieben sind (VwGH 01.09.1998, 98/05/0059). Zum Begriff der Instandsetzung im Sinne des Paragraph 17, Ziffer 3, NÖ BO 2014 (bzw. des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 1996) gehört es, dass nur jeweils schadhafte Teile durch Ausbesserung der Schäden oder durch Ersetzen einzelner Bausubstanzen wieder in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand versetzt werden (vergleiche VwGH 20.12.1994, 92/05/0240). Die Instandsetzung muss daher technisch möglich sein. Einer technischen Unmöglichkeit einer Instandsetzung ist es gleichzuhalten, wenn hierzu Baumethoden angewendet werden müssten, deren Anwendung in Wahrheit eine völlige Substanzerneuerung oder eine Erneuerung des Gebäudes bzw. Bauwerks – was jedenfalls bei Ersetzung von nahezu allen wesentlichen raumbildenden Elementen durch neue Bauteile zutrifft – darstellt (Hinweis auf VwGH 13.10.1975, 1015/75). Eine Instandsetzung kommt nur dann in Betracht, wenn die wesentlichen Teile des Bauwerks vorhanden geblieben sind (VwGH 01.09.1998, 98/05/0059).

Dazu ergibt sich aus dem festgestellten Sachverhalt (und im Übrigen auch vom Beschwerdeführer unbestritten), dass gegenständlich von den ehemaligen Werbeständern ausschließlich das jeweilige Betonfundament erhalten blieb, sämtlichen oberirdischen Teile der Werbeständer jedoch vom Beschwerdeführer ausgetauscht wurden. Es ist nun wohl richtig, dass vom Beschwerdeführer das gleiche Material (Holz) verwendet wurde und die Werbeständer hinsichtlich ihrer Form und Höhe den ehemaligen Werbeständern entsprechen. Dies ändert aber nichts daran, dass der gesamte oberirdische Teil dieser Werbeständer vom Beschwerdeführer völlig neu errichtet wurde, sodass von einer Instandsetzung im Sinne der zitierten Judikatur nicht die Rede sein kann.

Da aufgrund dieser völligen Neuerrichtung der Werbeständer auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass bereits eine Baubewilligung existiert, nämlich jene laut Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 25.01.1984, bezog sich doch diese Baubewilligung auf nun nicht mehr existente Werbeständer, gelangt somit das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich zusammenfassend zur Ansicht, dass (sowohl zum Zeitpunkt der Errichtung als auch zum Zeitpunkt der nunmehrigen Rechtslage) gegenständlich von einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben auszugehen ist.

Ein Abbruchauftrag gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 hat mangels anderslautender gesetzlicher Regelung an den Eigentümer des betreffenden Bauwerks zu ergehen (vgl. VwGH 24.10.2006, 2003/06/0171), wobei Parteistellung im baupolizeilichen Auftragsverfahren auch nur derjenige hat, gegen den der Auftrag tatsächlich ergangen ist (VwGH 15.02.2011, 2008/05/0087). Der gegenständliche Abbruchauftrag ist an den Beschwerdeführer gerichtet, sodass sich bereits daraus auch dessen Parteistellung ergibt. Ein Abbruchauftrag gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 hat mangels anderslautender gesetzlicher Regelung an den Eigentümer des betreffenden Bauwerks zu ergehen (vergleiche VwGH 24.10.2006, 2003/06/0171), wobei Parteistellung im baupolizeilichen Auftragsverfahren auch nur derjenige hat, gegen den der Auftrag tatsächlich ergangen ist (VwGH 15.02.2011, 2008/05/0087). Der gegenständliche Abbruchauftrag ist an den Beschwerdeführer gerichtet, sodass sich bereits daraus auch dessen Parteistellung ergibt.

Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich nun jedoch dazu, dass nicht der Beschwerdeführer, sondern die Stadt Krems an der Donau bzw. das Land Niederösterreich Eigentümer jener Grundstücke sind, auf denen vom Beschwerdeführer die gegenständlichen baulichen Anlagen errichtet wurden. In diesem Zusammenhang wendete der

Beschwerdeführer in seiner Beschwerde ein, dass aus diesem Grund der Beschwerdeführer gar nicht Eigentümer der gegenständlichen Bauwerke sei und demnach der Abbruchauftrag nicht an ihn gerichtet werden hätte dürfen.

Das österreichische Liegenschaftsrecht ist vom römisch-rechtlichen Grundsatz „superficies solo cedit“ (das Gebäude fällt dem Grundeigentümer zu) beherrscht, wonach ein auf der Liegenschaft errichtetes Gebäude grundsätzlich unselbständiger und daher sonderrechtsunfähiger Bestandteil der Liegenschaft ist. Dieser Grundsatz kommt im geltenden Recht in den §§ 294 und 297 ABGB klar zum Ausdruck. Gebäude ist in diesem Zusammenhang alles, was auf dem Grund gebaut und mit ihm fest verbunden ist. Dazu gehören nicht nur – entgegen der Definition im § 4 Z 15 NÖ BO 2014 und somit in baurechtlicher Hinsicht – oberirdische Bauwerke mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden und somit Häuser, sondern auch andere Bauten, gleichviel aus welchem Material sie bestehen wie zum Beispiel Umfassungsmauern, Holzzäune, Eisengitter oder ständige Flaggenmaste. Welchem Zweck das Gebäude dient, ist im Allgemeinen dabei ohne Bedeutung. Voraussetzung ist wie auch im Rahmen der baurechtlichen Beurteilung, dass die Sache mit dem Grund und Boden fest verbunden ist, wobei dies nicht eine Verankerung im Boden bedeutet. Ebenso ist nicht relevant, ob die mit dem Grundstück verbundene Sache durch eine Trennung zerstört oder erheblich beschädigt werden würde. Insgesamt muss die Frage, ob von einem Bauwerk im Sinne des § 297 ABGB auszugehen ist, der Verkehrsauffassung zukommen (OGH 16.04.1987, 7 Ob 513/87 oder auch VwGH 25.04.2013, 2010/15/0139). Das österreichische Liegenschaftsrecht ist vom römisch-rechtlichen Grundsatz „superficies solo cedit“ (das Gebäude fällt dem Grundeigentümer zu) beherrscht, wonach ein auf der Liegenschaft errichtetes Gebäude grundsätzlich unselbständiger und daher sonderrechtsunfähiger Bestandteil der Liegenschaft ist. Dieser Grundsatz kommt im geltenden Recht in den Paragraphen 294 und 297 ABGB klar zum Ausdruck. Gebäude ist in diesem Zusammenhang alles, was auf dem Grund gebaut und mit ihm fest verbunden ist. Dazu gehören nicht nur – entgegen der Definition im Paragraph 4, Ziffer 15, NÖ BO 2014 und somit in baurechtlicher Hinsicht – oberirdische Bauwerke mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden und somit Häuser, sondern auch andere Bauten, gleichviel aus welchem Material sie bestehen wie zum Beispiel Umfassungsmauern, Holzzäune, Eisengitter oder ständige Flaggenmaste. Welchem Zweck das Gebäude dient, ist im Allgemeinen dabei ohne Bedeutung. Voraussetzung ist wie auch im Rahmen der baurechtlichen Beurteilung, dass die Sache mit dem Grund und Boden fest verbunden ist, wobei dies nicht eine Verankerung im Boden bedeutet. Ebenso ist nicht relevant, ob die mit dem Grundstück verbundene Sache durch eine Trennung zerstört oder erheblich beschädigt werden würde. Insgesamt muss die Frage, ob von einem Bauwerk im Sinne des Paragraph 297, ABGB auszugehen ist, der Verkehrsauffassung zukommen (OGH 16.04.1987, 7 Ob 513/87 oder auch VwGH 25.04.2013, 2010/15/0139).

Obleich nun sämtliche diese Voraussetzungen für das Vorliegen eines Gebäudes vorliegen können, muss trotzdem nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass dieses Bauwerk als Zugehör das Eigentum der Liegenschaft teilt, dann nämlich, wenn von nicht für die Dauer bestimmte Bauwerke (Überbauten bzw. Superädifikate) auszugehen ist. Für die diesbezügliche Zubehörswidmung ist auch hier nicht allein die subjektive Absicht maßgeblich wie etwa in Gestalt einer Vereinbarung, sondern auch die aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck (z.B. SZ 67/1 = EvBl 1994/134). Auf die Möglichkeit der Entfernung ohne Substanzverlust kommt es aber auch hier gerade nicht an (MietSlg. 47.024).

Nicht zuletzt ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass im Sinne des

§ 418 ABGB der Errichter eines Bauwerks mit eigenen Materialien entgegen des Grundsatzes „superficies solo cedit“ auch Eigentümer der verbauten Grundfläche wird, dann nämlich, wenn dieses Bauen auf fremden Grund mit Wissen und Willen des Grundeigentümers erfolgte. Paragraph 418, ABGB der Errichter eines Bauwerks mit eigenen Materialien entgegen des Grundsatzes „superficies solo cedit“ auch Eigentümer der verbauten Grundfläche wird, dann nämlich, wenn dieses Bauen auf fremden Grund mit Wissen und Willen des Grundeigentümers erfolgte.

Im konkreten Fall ergibt sich unter Zugrundelegung des festgestellten Sachverhaltes dazu zunächst, dass nicht auf die ehemals vom Weinbauverein *** errichteten Werbeständer abzustellen ist, zumal diese eben im Hinblick auf die festgestellte Neuerrichtung durch den Beschwerdeführer nicht mehr existieren. Dass sohin bezogen auf die verfahrensgegenständlichen Grundstücke der Stadt Krems an der Donau bzw. des Landes Niederösterreich festgestellter Maßen eine Zustimmungserklärung in deren Stellung als Grundeigentümer zur Errichtung dieser Werbeanlagen vorliegt, ist gegenständlich ohne Relevanz, auf Grund dessen es auch keiner weiteren rechtlichen Beurteilung dahingehend bedarf, wie der Umstand der Erteilung einer bloßen „Benützungsbewilligung“ und des Vorschreibens einer Gebrauchsabgabe an den Weinbauverein *** in diesem Zusammenhang zu sehen ist. Mangels

Existenz dieser ehemaligen Werbeständer ist demnach entgegen des Beschwerdevorbringens auch nicht weiter von Relevanz, ob hinsichtlich dieser ehemals bestehenden Werbeständer von Superädifikaten auszugehen wäre und ob und inwieweit diese rechtswirksam in ihrem Eigentum an den Beschwerdeführer übertragen wurden.

Entscheidend ist vielmehr, dass wiederum entsprechend des festgestellten Sachverhaltes die gegenständlichen Werbeständer vom Beschwerdeführer ohne Wissen und Willen und demnach ohne Zustimmung der Grundeigentümer (neu) errichtet wurden, wobei zudem diese auch auf Dauer bestimmt sind; insbesondere liegt auch keine gesonderte Nutzungsvereinbarung mit den Grundeigentümern vor. Unter Zugrundelegung dieses festgestellten Sachverhaltes ist somit von „Gebäuden“ im Sinne des § 297 ABGB auszugehen, zumal diese Bauwerke – wie bereits oben dargelegt – grundfest errichtet wurden, welche außerdem nicht Superädifikate sind, somit als Zugehör zu den jeweiligen Liegenschaften gelten und demnach mit deren Errichtung in das Eigentum der Grundeigentümer, sohin der Stadt Krems an der Donau bzw. dem Land Niederösterreich andererseits gefallen sind. Entscheidend ist vielmehr, dass wiederum entsprechend des festgestellten Sachverhaltes die gegenständlichen Werbeständer vom Beschwerdeführer ohne Wissen und Willen und demnach ohne Zustimmung der Grundeigentümer (neu) errichtet wurden, wobei zudem diese auch auf Dauer bestimmt sind; insbesondere liegt auch keine gesonderte Nutzungsvereinbarung mit den Grundeigentümern vor. Unter Zugrundelegung dieses festgestellten Sachverhaltes ist somit von „Gebäuden“ im Sinne des Paragraph 297, ABGB auszugehen, zumal diese Bauwerke – wie bereits oben dargelegt – grundfest errichtet wurden, welche außerdem nicht Superädifikate sind, somit als Zugehör zu den jeweiligen Liegenschaften gelten und demnach mit deren Errichtung in das Eigentum der Grundeigentümer, sohin der Stadt Krems an der Donau bzw. dem Land Niederösterreich andererseits gefallen sind.

Der Beschwerdeführer ist daher mit seinem Beschwerdevorbringen im Recht, dass er nicht als Eigentümer dieser Werbeständer gilt und demnach der gegenständliche Abbruchauftrag auch nicht an den Beschwerdeführer gerichtet werden hätte dürfen.

Dies hat sohin zur Folge, dass der Berufung des Beschwerdeführers sehr wohl Folge zu geben gewesen wäre, dies dahingehend, dass der Bescheid der Baubehörde I. Instanz infolge des falschen Bescheidadressaten aufzuheben ist. Dies hat sohin zur Folge, dass der Berufung des Beschwerdeführers sehr wohl Folge zu geben gewesen wäre, dies dahingehend, dass der Bescheid der Baubehörde römisch eins. Instanz infolge des falschen Bescheidadressaten aufzuheben ist.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden, ohne auch noch zusätzlich darauf eingehen zu müssen, ob und inwieweit der Spruch der Baubehörde I. Instanz ausreichend bestimmt ist. Es war somit spruchgemäß zu entscheiden, ohne auch noch zusätzlich darauf eingehen zu müssen, ob und inwieweit der Spruch der Baubehörde römisch eins. Instanz ausreichend bestimmt ist.

8.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Es wird im Besonderen einerseits auf die zitierte Judikatur verwiesen und andererseits darauf, dass maßgebliche Entscheidungsgrundlagen auf der Beweiswürdigung des erkennenden Gerichtes basieren und der gegenständlichen Entscheidung keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt.

Schlagworte

Baurecht; baupolizeilicher Auftrag; Abbruch; Superädifikat;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGN:2017:LVwG.AV.1300.001.2016

Zuletzt aktualisiert am

09.08.2017

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreich, <http://www.lwvg.noe.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at