jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2007/11/20 2005/05/0168

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.11.2007

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

BauO NÖ 1996 §15 Abs3;
BauO NÖ 1996 §15 Abs4;
BauO NÖ 1996 §16 Abs3;
BauRallg;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Schmidl, über die Beschwerde

1. der Alexandra Mühlbek und 2. des Mag. Peter Mühlbek, beide in Bisamberg, beide vertreten durch Dr. Johann Kölly, Rechtsanwalt in 7350 Oberpullendorf, Rosengasse 55, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 26. April 2005, Zl. RU1- BR-242/002-2005, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Bisamberg), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Wie sich aus dem hier ergangenen Berufungsbescheid vom 9. März 2005 ergibt, bestand auf dem Grundstück der Beschwerdeführer in Bisamberg, Gamshöhe 2, ein Einfamilienhaus, für welches am 20. Juni 1972 die Baubewilligung erteilt worden war. Im Flächenwidmungsplan, genehmigt mit Bescheid der belangten Behörde vom 14. September 1983, habe die gegenständliche Liegenschaft die Widmung Grünland "erhaltenswertes Gebäude" im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 4 NÖ RaumOG 1976 aufgewiesen. Das örtliche Raumordnungsprogramm sei im Jahr 2000

überarbeitet worden; das damit verbundene Ermittlungsverfahren hätte ergeben, dass hinsichtlich des gegenständlichen Grundstückes keine sinnvolle Erschließung und Anbindung an öffentliche Versorgungseinrichtungen möglich sei, eine ungünstige Lage zu den bestehenden Siedlungskörpern bestehe sowie auch eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild gegeben sei. Dazu komme, dass sich die Liegenschaft im Landschaftsschutzgebiet sowie im "Natura 2000" Gebiet befinde. Die Widmung "erhaltenswertes Gebäude" sei daher im neuen Flächenwidmungsplan, in Kraft getreten am 9. November 2000, nicht mehr berücksichtigt worden. Die gegenständliche Liegenschaft weise jetzt die Widmung Grünland, Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 1 lit. a NÖ RaumOG 1976 auf.

Mit Schreiben vom 30. September 2003 erstatteten die Beschwerdeführer eine Bauanzeige nach §§ 15f NÖ BauO 1996. Sie beschrieben ihr Vorhaben mit "Sanierung, teilweise Erneuerung und Dämmung der Außenwände Verbauung der Terrasse bzw. der darunter liegenden Garage, sowie des bestehenden Stiegenaufganges, Reparatur des Daches mit Dachstuhl, Einbau von neuen Fenstern Errichtung eines Autoabstellplatzes mit Pergola". Damit wurden Pläne, beinhaltend die Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, einen Grundriss Erdgeschoß, einen Grundriss erster Stock, sowie Ansichten, vorgelegt. Die Bauanzeige langte am 6. Oktober 2003 bei der Baubehörde erster Instanz ein und wurde am 13. Oktober 2003 vom Bürgermeister zur Kenntnis genommen.

Nach einem Aktenvermerk des Bauamtes vom 7. Juli 2004 fand am

"6. u. 7. 7." ein Lokalaugenschein statt. Die mit Bauanzeige bewilligten Bauarbeiten seien so nicht durchgeführt worden. Es sei das Gebäude bis auf eine Wand und die Garage abgerissen worden, derzeit sei lediglich die Schalung für den neuen Keller zu sehen. Nach Rücksprache mit den Eigentümern und der Baufirma sei mitgeteilt worden, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahmen der Kamin eingestürzt und danach eine Mauer umgefallen sei.

Mit Bescheid vom 6. Juli 2004 verfügte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde die sofortige Einstellung der Bauarbeiten für die mit Bauanzeige vom 30. September 2003 "bewilligten" Sanierungsarbeiten. Beim Lokalaugenschein sei festgestellt worden, dass das Gebäude komplett abgerissen worden sei. Für einen Neubau sei keine Bewilligung erteilt worden. Da das Grundstück im Grünland liege, könne auch keine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden.

In ihrer dagegen erstatteten Berufung brachten die Beschwerdeführer vor, dass dem Konsens entsprechend mit baulichen Änderungen begonnen worden sei und es trotz durchgeführter Unterstellungen zu einem Einsturz eines Teiles des Gebäudes gekommen sei. Daher sei nur mehr ein Teilabbruch möglich gewesen. Die Einsturzursache sei darin gelegen, dass durch die immer wieder stattgefundenen Vergrößerungen in der Vergangenheit mangelhafte Verschließungen des Gebäudes hervorgerufen worden seien und es andererseits zu Ermüdungserscheinungen der bereits vorhandenen Baumaterialien gekommen sein dürfte. Diese Entwicklung sei trotz entsprechend ausgeführter Voruntersuchungen nicht zu erwarten gewesen. Hätte die Baubehörde erster Instanz das rechtliche Gehör der Bauwerber gewahrt, so hätten sie diesen Sachverhalt, nämlich den unerwarteten Einsturz von weiten Teilen des bestehenden Gebäudes, vorbringen und zum Beweis für die Richtigkeit die Einvernahme des ausführenden Baumeisters beantragen können. Das bestehende Gebäude sei keineswegs komplett abgerissen worden, sondern es bestünden noch immer eine Umfassungsmauer, die Garage und die bereits früher vorhandenen Versorgungsanlagen. Die Baubehörde habe die seinerzeitige Bauanzeige zur Kenntnis genommen und die Bauführung nicht untersagt. Aus der planlichen Darstellung habe sich ergeben, dass die Sanierungsmaßnahmen naturgemäß eine entsprechende Veränderung der baulichen Substanz mit sich gebracht hätten. Die konsensgemäßen Bauarbeiten wären noch immer verwirklichbar und stellten keinen Neubau dar.

Die dazu ergangene Berufungsentscheidung des Gemeinderates vom 20. September 2004 wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 18. November 2004 aufgehoben, weil der Gemeindevorstand in seiner Begründung nicht dargelegt habe, von welcher konkreten Sachverhaltsannahme und rechtlichen Beurteilung er ausgegangen sei, sodass die Begründung nicht nachvollziehbar gewesen sei.

Mit Bescheid vom 9. März 2005 gab der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde der Berufung neuerlich keine Folge und bestätigte den Bescheid des Bürgermeisters vom 6. Juli 2004. Die Berufungsbehörde stellte fest, dass das Gebäude zur Gänze abgetragen und ein Keller ausgebaggert worden sei. Es sei eine Schalung für die Kellerwände vorhanden. Außer der Garage sei auf der Liegenschaft kein Bauwerk mehr vorhanden. Ein Keller sei bereits fachmännisch abgegraben worden. Nicht festgestellt wurde, dass Gebäudeteile eingestürzt seien.

Die Berufungsbehörde verwies auf die vorliegende Widmung "Grünland Landwirtschaft"; keine der Ausnahmen des § 19 NÖ RaumOG liege hier vor. Eine Baubewilligung im Sinne des§ 23 NÖ BauO für die Errichtung des Bauwerkes auf der gegenständlichen Liegenschaft könne nicht erteilt werden, weshalb gemäß § 29 Z. 1 NÖ BauO die Fortsetzung der Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen gewesen sei. Es mache in rechtlicher Hinsicht keinen Unterschied, ob der Abbruch des Gebäudes auf freie Willensentscheidung rückführbar sei oder ob dies gezwungenermaßen erfolgte. Durch den Totalabbruch des Gebäudes sei das ursprüngliche Gebäude und dessen Konsens untergegangen, sodass die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes auch nicht in der Wiedererrichtung des gleichen Gebäudes bestehen könne.

In ihrer dagegen erhobenen Vorstellung bestritten die Beschwerdeführer die Schlussfolgerungen der Behörde, es wäre nicht nachvollziehbar, dass die von einem Professionisten durchgeführten Bauarbeiten zum Einsturz führen hätte können; aus dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Schreiben des ausführenden Baumeisters ergebe sich sehr wohl eine Begründung. Dazu hätte der ausführende Baumeister bei seiner Einvernahme weitere erläuternde und erklärende Ausführungen tätigen können. Schon vor dem Einsturz des Gebäudes seien Fenster und Türen ausgebaut und zwischengelagert worden, vom Einsturz der Zwischendecke zwischen Erdgeschoß und Kellergeschoß seien Fenster und Türen nicht betroffen gewesen. Die Beschwerdeführer seien auch gar nicht aufgefordert worden, den Zeitpunkt des Einsturzes bekannt zu geben. Die Beschwerdeführer seien verpflichtet gewesen, das durch den Einsturz gegebene Gebrechen im Sinne des § 33 Abs. 1 NÖ BauO zu beheben. Es liege auch kein "Totalabbruch" vor, weil neben der Garage noch eine Mauer vorhanden sei. Aus der nicht untersagten Bauanzeige samt der damit verbundenen planlichen Darstellung ergebe sich, dass die geplanten Sanierungsarbeiten eine Veränderung der baulichen Substanz mit sich gebracht hätten. Selbst nach dem Einsturz hätten die geplanten Sanierungsarbeiten entsprechend der planlichen Darstellung weiterhin durchgeführt werden können. Ein Vorgehen nach § 29 zweiter Satz NÖ BauO sei daher gar nicht erforderlich gewesen. Der durch den Einsturz notwendig gewordene Teilabbruch stelle keinen Verstoß gegen den Konsens dar. Mit dem Teilabbruch seien die Beschwerdeführer lediglich ihrer Instandhaltungspflicht gemäß § 33 Abs. 1 NÖ BauO nachgekommen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab. In dem von der Gemeinde vorgelegten Verwaltungsakt lägen Fotos auf, aus denen sich ergebe, dass sämtliche raumbildenden Teile des durch Einsturz zerstörten Gebäudes entfernt seien und dass lediglich ein Teil einer Außenmauer und Teile der ehemaligen Garage noch stünden. Es sei bereits eine Baugrube zur Herstellung eines neuen Kellers ausgehoben. Die Abbruchmaterialien seien sorgfältig in Holz, Ziegel und sonstige Materialien getrennt. Dies könne von den Vorstellungswerbern nicht bestritten werden, weshalb diesbezüglich ein Parteiengehör nicht erforderlich gewesen sei und auch kein anderes Ergebnis gebracht hätte.

Die Erneuerung sämtlicher raumbildenden Teile könne schon deshalb keine Instandsetzung sein, weil es keinen Unterschied mache, ob zuerst das Altgebäude vollständig abgetrennt und ein neues, wenn auch mit denselben Maßen errichtet werde oder ob sukzessive alte Teile durch neue Teile ersetzt würden. Die Gebäudedefinition des § 2 Z. 5 NÖ BauO 1976 biete einen deutlichen Hinweis darauf, dass durch die Erneuerung von Wänden des Bodens und des Daches ein neues Gebäude geschaffen werde. Die Ursache des Einsturzes bzw. der Zerstörung sei dabei irrelevant. Wenn wesentliche Teile eines alten Gebäudes abgebrochen bzw. zerstört seien, so sei eine allenfalls bis dahin bestehende Baubewilligung untergegangen, und zwar auch dann, wenn an Stelle desselben ein neues Gebäudes errichtet werde. Auf Grund der gegebenen Widmung wäre die Bewilligung des neuen Gebäudes nicht möglich; das neue Gebäude sei auch nicht bloß anzeigepflichtig. Der Baueinstellungsauftrag gemäß § 29 NÖ BauO 1996 stehe daher mit der Rechtsordnung im Einklang.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde beantragen die Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen vor, es liege eine Instandsetzung vor, wenn zuerst ein altes Gebäude vollständig abgetragen und ein neues mit denselben Materialien bzw. neuen Materialien der gleichen Art errichtet werde. Vor allem dann, wenn auf Grund eines entsprechenden Gebrechens eine Instandsetzung erforderlich sei, erfüllten die

Bauwerber lediglich die sie nach § 33 Abs. 1 NÖ BauO bestehende Rechtspflicht. Nach der erfolgten, nicht untersagten Bauanzeige sei klar erkennbar gewesen, dass es im Zuge der Sanierungsarbeiten notwendigerweise auch zu einer Erneuerung bestimmter Teile des Gebäudes kommen habe müssen. So etwa habe eben die Geschoßdecke zwischen Erdgeschoß und Kellerdecke erneuert werden müssen. Es mache keinen Unterschied, ob im Rahmen einer mehrjährigen oder jahrzehntelangen Sanierung ein Gebäude in der Form in Stand gesetzt werde, dass es praktisch rundum erneuert werde, gegenüber dem hier vorliegenden Fall, dass es trotz Aufwendung der gebotenen Sorgfalt zu einem Teileinsturz und damit notwendigen Teilabbruch gekommen sei, die Sanierung bzw. Instandsetzung jedoch in der beschriebenen Form weiterhin möglich sei. Der erteilte Konsens sei nicht untergegangen, es sei daher vollkommen irrelevant, welche Widmung das Grundstück habe.

Als Verfahrensmangel machen sie geltend, dass weder sie selbst noch der von ihnen beauftragte Baumeister einvernommen worden wäre. Die Beschwerdeführer nehmen Bezug auf die von der belangten Behörde auf Grund der im Akt befindlichen Fotos getroffenen Feststellungen und führen dazu aus, dass die weiteren Sanierungsarbeiten trotz Teileinsturz des Gebäudes wie geplant und angezeigt möglich gewesen wären. Gerügt wird schließlich, dass in der Begründung auf die Instandhaltungspflicht gemäß § 33 Abs. 1 NÖ BauO nicht eingegangen worden sei.

Im Zeitpunkt der Berufungsentscheidung galt die NÖ BauO 1996 in der Fassung LGBl. 8200-12 (BO). Im § 14 BO sind die Bauvorhaben aufgezählt, die (grundsätzlich) einer Baubewilligung bedürfen, dazu gehören (Z. 1) die Neu- und Zubauten von Gebäuden sowie (Z. 4) die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden können.

Hier haben die Beschwerdeführer ihr Vorhaben "gemäß § 15 und 16 BO" angezeigt. Diese beiden Bestimmungen lauten auszugsweise:

"§ 15

Anzeigepflichtige Vorhaben

...

(3) Widerspricht das angezeigte Vorhaben den Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230 oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze, hat die Baubehörde das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen. Ist zu dieser Beurteilung des Vorhabens die Einholung eines Gutachtens notwendig, dann muss die Baubehörde dies dem Anzeigeleger nachweislich mitteilen.

(4) Wenn von der Baubehörde innerhalb der in Abs. 1 genannten Frist keine Untersagung oder Mitteilung nach Abs. 3 erfolgt, dann darf der Anzeigeleger das Vorhaben ausführen.

(5) War die Einholung von Gutachten notwendig, hat die Baubehörde bei einem Widerspruch nach Abs. 3, 1. Satz, binnen 3 Monaten ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen. Verstreicht auch diese Frist, darf der Anzeigeleger das Vorhaben ausführen.

§ 16

Anzeigemöglichkeit

(1) Bauvorhaben nach § 14 Z 2, 4, 5 und 8, die nach Ansicht des Bauherrn keiner Bewilligung bedürfen, weil die hiefür vorgesehenen Voraussetzungen fehlen, darf der Bauherr der Baubehörde schriftlich anzeigen.

(2) Der Bauanzeige sind zumindestens eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

(3) Die Baubehörde hat binnen 8 Wochen nach Einlangen der Anzeige dem Anzeigeleger mitzuteilen, ob das Vorhaben bewilligungspflichtig ist. Ist es nur anzeigepflichtig, gilt § 15 Abs. 3 bis 5 sinngemäß."

Im Beschwerdefall erging die Erklärung der Baubehörde: "Mit Bauanzeige zur Kenntnis genommen". In seinem Erkenntnis vom 31. Juli 2006, Zl. 2005/05/0370, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass durch das Verstreichen der in § 16 Abs. 3 BO genannten Frist von acht Wochen ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben nicht zum anzeigepflichtigen Bauvorhaben wird. Unmittelbare Rechtsfolgen, wie z.B. in § 15 Abs. 4 BO, werden an das

Unterlassen der fristgerechten Mitteilung durch die Behörde nicht geknüpft, was dazu führt, dass ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben auch dann nicht ohne Baubewilligung ausgeführt werden darf, wenn es angezeigt wurde und während der achtwöchigen Frist keine Erledigung der Anzeige erfolgt ist.

Nach der in der Bauanzeige enthaltenen Baubeschreibung und den vorliegenden Plänen kann kein Zweifel daran bestehen, dass die in § 14 Z. 4 BO genannten Voraussetzungen für die Bewilligungspflicht hier vorlagen; offenbar war das Vorhaben auch nach § 14 Z. 1 BO (Zubauten) bewilligungspflichtig. Wegen der nachfolgenden Ereignisse bedarf es aber keiner Erörterung, welche Rechtswirkungen die Kenntnisnahme der Bauanzeige entfaltete.

Die Beschwerdeführer sind der im angefochtenen Bescheid getroffenen Feststellung, wonach sämtliche raumbildenden Teile des durch Einsturz zerstörten Gebäudes entfernt worden seien und lediglich ein Teil einer Außenmauer und Teile der ehemaligen Garage bestehen geblieben und eine Baugrube zur Herstellung eines neuen Kellers ausgehoben worden sei, nicht entgegen getreten. Ihre Tatsachenrüge betrifft im Wesentlichen die Frage der Ursache, wie es zu diesem Zustand gekommen ist. Auf Grund dieses Zustandes war das in der Bauanzeige beschriebene Vorhaben nicht verwirklichbar:

Es waren keine Außenwände vorhanden, die "saniert" werden könnten, es gab keine Terrasse, die zu verbauen war, und es gab kein Dach, welches zu reparieren bzw. mit neuem Dachstuhl zu versehen war. Auch war nichts vorhanden, worin neue Fenster eingebaut werden können.

Die Ursache dieses Zustandes ist ohne Belang; nur bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland finden gemäß § 19 Abs. 5 Z. 4 NÖ RaumOG 1976 Elementarereignisse Berücksichtigung. Für das gewünschte, in den Plänen dargestellte Wohngebäude kam daher ausschließlich eine Bewilligung nach § 14 Z. 1 BO (Neubau) in Betracht.

Keine Rolle spielt es auch, ob es, wie die Beschwerdeführer behaupten, zu diesem nahezu vollständigen Abbruch deswegen gekommen ist, weil die Beschwerdeführer ihre Verpflichtung zur Behebung von Baugebrechen (§ 33 Abs. 1 BO) erfüllt haben.

§ 29 BO lautet:

"§ 29

Baueinstellung

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

1. die hiefür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder

2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist.

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

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

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

Für den hier allein in Betracht kommenden Neubau liegt keine Baubewilligung vor, weshalb die Baubehörde zu Recht die Fortsetzung der Ausführung des Bauvorhabens untersagt hat.

Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 20. November 2007

Schlagworte

Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Rechtsgrundsätze Fristen VwRallg6/5 Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2005050168.X00

Im RIS seit

21.12.2007

Zuletzt aktualisiert am

27.10.2008

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at