

TE Vwgh Erkenntnis 2004/4/20 2003/06/0067

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.04.2004

Index

L82000 Bauordnung;
L82007 Bauordnung Tirol;

Norm

BauO Tir 1998 §27;
BauO Tir 1998 §58 Abs4;
BauO Tir 2001 §27 Abs1;
BauO Tir 2001 §27;
BauO Tir 2001 §37 Abs1;
BauO Tir 2001 §59 Abs4;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Hofer, über die Beschwerde 1. der Dr. E K und 2. des A K, beide in I, beide vertreten durch Dr. Karl Hepperger, Rechtsanwalt in Innsbruck, Müllerstraße 27/II, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 25. Februar 2003, Zl. Ve1-550-3153/1-1, betreffend einen Beseitigungsauftrag (mitbeteiligte Partei: Gemeinde A, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Tirol hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer einer Liegenschaft im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde, auf welcher sich ein Haus befindet. In den Verwaltungsakten ist diesbezüglich die Rede von einer Baubewilligung vom 4. Juli 1973 (betreffend das Wohnhaus und die Garage), von einem Tekturplan vom 31. Oktober 1974 (betreffend die Grundrisse des Wohnhauses und der Garage) und von einer Baubewilligung vom 18. Oktober 1982 (betreffend einen Heizraum).

Mit dem (unbekämpft gebliebenen) Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. April 1985 wurde den Beschwerdeführern (nebst einer Benützungsbewilligung für fertiggestellte Teile) die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung von Zubauten zum bestehenden Wohnhaus, für die Errichtung eines neuen Dachstuhles am

bestehenden Gebäude, für die Änderung des Erscheinungsbildes (betreffend die Fassade) des bestehenden Gebäudes und für die Errichtung "der Stütz- und Gartenmauern und die Errichtung der Einfriedung" auf ihrem Grundstück "entsprechend den genehmigten Plänen" mit einer Vorschrift erteilt. In der Begründung heißt es unter anderem, bei der am 28. Oktober 1982 durchgeführten Kollaudierung des Neubaus sei festgestellt worden, dass Änderungen im Vergleich zu den erteilten Bewilligungen vorgenommen worden seien. Deshalb sei die Vorlage von Plänen verlangt worden, welche der tatsächlichen Ausführung entsprechen müssten. Sämtliche bereits durchgeführten Änderungen seien nun in die vorliegenden Pläne eingetragen worden. Die Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung sei anlässlich der Bauverhandlung am 28. März 1985 festgestellt worden. Jene Änderungen, die durch die vorher erteilten Bewilligungen nicht gedeckt seien (Zubau von Kellerräumen und des Heizraumes im zweiten Untergeschoss, Vergrößerung eines Kellers - vorher Heizraum - im ersten Untergeschoss, Änderung des Erscheinungsbildes des bestehenden Gebäudes, Stütz- und Gartenmauern, Einfriedung) seien nun mit diesem Bescheid bewilligt worden.

Mit Erledigungen vom 24. April 1987, 16. April 1988 und 12. April 1989 wurde über Antrag der Beschwerdeführer seitens des Bürgermeisters die Wirksamkeit der mit Bescheid vom 10. April 1985 erteilten Baubewilligung jeweils um ein weiteres Jahr verlängert (mit der letzten Erledigung bis zum 17. April 1990).

Mit dem (ebenfalls unbekämpft gebliebenen) Bescheid vom 31. August 1987 erteilte der Bürgermeister den Beschwerdeführern die baubehördliche Bewilligung zur Änderung des Daches (geänderte Ausführung des Daches).

Mit Erledigung vom 4. September 1989 verlängerte der Bürgermeister über Ansuchen der Beschwerdeführer die Wirksamkeit dieser Baubewilligung um ein Jahr (bis zum 31. August 1990).

Über ein weiteres Ansuchen der Beschwerdeführer vom 28. April 1994, die Wirksamkeit dieser beiden Baubewilligungen (vom 10. April 1985 und vom 31. August 1987) zu verlängern, weil "es uns beim besten Willen nicht möglich war, eine termingemäße Fertigstellung zu erreichen", erwiderte der Bürgermeister mit Erledigung vom 9. Mai 1994, dass einer solchen weiteren Verlängerung nicht zugestimmt werde. Die Bauvorhaben seien termingerecht fertig zu stellen.

Schließlich wurde den Beschwerdeführern mit dem (ebenfalls unbekämpft gebliebenen) Bescheid des Bürgermeisters vom 17. Mai 1993 die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Garage mit einem Lagerraum unter verschiedenen Vorschriften erteilt.

Mit Erledigung vom 17. März 1997 verlängerte der Bürgermeister über Ersuchen der Beschwerdeführer die Frist zur Fertigstellung dieses Vorhabens bis zum 31. Mai 1999.

Mit Erledigung vom 3. Mai 2000 forderte der Bürgermeister die Beschwerdeführer auf, bis spätestens 15. August 2000 das Wohnhaus, die Garage und sämtliche bewilligten Stützmauern fertig zu stellen. Er werde die künftigen Baufortschritte laufend kontrollieren. Sollte die Fertigstellung nicht rechtzeitig erfolgen, werde er die ihm durch das Gesetz gegebenen Zwangsmaßnahmen in Anspruch nehmen.

Nach einem Ortsaugenschein am 10. Oktober 2002 teilte der Bürgermeister den Beschwerdeführern mit, der hochbautechnische Sachverständige habe anlässlich dieses Ortsaugenscheines festgestellt, dass der mit Bescheid vom 10. April 1985 bewilligte südseitige Zubau zum Wohnhaus sowie die mit Bescheid vom 31. August 1987 bewilligte Dachänderung nicht fertig gestellt worden seien und auch die mit Bescheid vom 17. Mai 1993 bewilligte Garage, der bewilligte Lagerraum und die bewilligte Stützmauer nicht fertig gestellt worden seien. Auf Grund dessen seien diese drei Baubewilligungen kraft Gesetzes erloschen (Hinweis auf § 27 iVm § 59 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung 2001 (TBO 2001)). Weiters habe der Sachverständige festgestellt, dass für die Stützmauer an der Südgrenze des Grundstückes keine Baubewilligung vorliege (nämlich für den westlich der Garage bestehenden Teil der Stützmauer).

Er fordere die Beschwerdeführer hiemit auf, innerhalb eines Monats mit den erforderlichen Unterlagen um die Erteilung der Baubewilligung für jene zuvor angeführten Bauvorhaben anzusuchen, für welche die Baubewilligung erloschen sei sowie für die nicht bewilligte Stützmauer an der Südgrenze des Grundstückes.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2002 verwendete sich Dr. X, eine Persönlichkeit des öffentlichen Lebens, für die Beschwerdeführer und ersuchte, die erteilte Frist um einen Monat zu verlängern.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 19. Dezember 2002 erteilte der Bürgermeister unter Hinweis darauf, dass die Baubewilligungen vom 10. April 1985, 31. August 1987 und 17. Mai 1993 kraft Gesetzes erloschen seien und für die westlich der Garage bestehende Stützmauer an der Südgrenze des Grundstückes keine Baubewilligung vorliege, den

Auftrag, folgende Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen bis spätestens 30. Juni 2003 zu beseitigen:

-

den mit Bescheid vom 10. April 1985 bewilligt gewesenen südseitigen Zubau zum Wohnhaus,

-

das mit Bescheid vom 31. August 1987 bewilligt gewesene neue Dach,

-

das mit Bescheid vom 17. Mai 1993 bewilligt gewesene Garagen- und Lagergebäude und die Stützmauer an der Südgrenze sowie

-

die westlich des Garagen- und Lagergebäudes an der Südgrenze bestehende Stützmauer gemäß § 37 Abs. 1 TBO 2001.

Dies wurde zusammengefasst damit begründet, dass in keinem der Fälle die Erstreckung der Frist für den Baubeginn über den 1. März 1998 hinaus (Inkrafttreten der TBO 1998 (Anmerkung: wiederverlautbart als TBO 2001)) vorliege. Die Frist für die Vollendung dieser Vorhaben habe somit gemäß § 59 Abs. 4 TBO 2001 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 TBO 2001 am 1. März 1998 zu laufen begonnen. Da die Frist für die Bauvollendung nicht erstreckt worden sei, hätten die Bauvorhaben daher am 1. März 2002 fertig gestellt sein müssen. Das sei aber nicht der Fall. Anlässlich des Ortsaugenscheines am 10. Oktober 2002 habe sich nämlich ergeben, dass der südseitige Zubau (Baubewilligung vom 10. April 1985) erst im Rohbau errichtet worden sei. In den Räumen würden Baumaterial und sonstige Gegenstände gelagert. An der Fassade stehe noch das Außengerüst für die erforderlichen Fertigstellungsarbeiten. Das Dach (Bewilligung vom 31. August 1987) sei abweichend von der Baubewilligung ausgeführt worden. Es sei noch nicht fertig gestellt. Die gesamten Dachuntersichten fehlten. An der Westseite sei eine Öffnung ersichtlich (hinter der Öffnung liege der Dachraum). Hier fehlten noch Fenster. Das mit Bescheid vom 17. Mai 1993 bewilligte Gebäude sei ebenfalls noch nicht fertig gestellt. Der geplante Stiegenaufgang zum Wohnhaus fehle noch. Das Dach der Garage sei zudem noch nicht isoliert. Die Absturzsicherung auf der Stützmauer fehle. In der Garage würden Geräte und Baumaterialien gelagert. Überdies habe der hochbautechnische Sachverständige festgestellt, dass für die Stützmauer an der Südgrenze des Grundstückes, nämlich für den westlich der Garage bestehenden Teil der Stützmauer, welcher in den bewilligten Plänen der Garage nicht dargestellt sei, keine Baubewilligung vorliege. Den Beschwerdeführern sei gemäß § 37 Abs. 1 TBO 2001 eine angemessene Frist gesetzt worden, um für die Baubewilligung einzukommen. Dies sei aber nicht erfolgt. Es sei daher ein Beseitigungsauftrag zu erteilen gewesen.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung, in welcher sie die Auffassung vertraten, die drei Baubewilligungen seien nicht erloschen, weil die betreffenden Bauvorhaben im Wesentlichen fertig gestellt seien. Die westlich der Garage an der Südgrenze des Grundstückes errichtete Stützmauer sei ebenfalls mit dem Bescheid vom 10. April 1985 nachträglich bewilligt worden. Sie sei nämlich in den Jahren 1975 bzw. 1980 errichtet worden und zähle somit auch zu jenen im Jahr 1985 vorhanden gewesenen Stützmauern, die mit dem Bescheid nachträglich bewilligt worden seien. Die Beschwerdeführer seien "bereits seit längerer Zeit" unter Mithilfe des "Büros" von DI L. mit der Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Projektes befasst. Zu Verzögerungen bei der Erstellung der Pläne sei es unter anderem wegen der Erkrankung des DI L. vom 6. bis 20. Dezember 2002 sowie wegen des Betriebsurlaubes des Büros vom 23. Dezember 2002 bis zum 6. Jänner 2003 gekommen. Weiters sei von einem näher bezeichneten Vermesser bis jetzt nur ein "Vorausplan" (im Original unter Anführungszeichen) vorhanden. Angeforderte Ergänzungen seien bis jetzt noch nicht eingetroffen. Das Projekt werde demnächst eingereicht, weil die von der Behörde zugestandene Frist von einem Monat nicht dem Umfang des Projektes angemessen gewesen sei. Daher werde hilfsweise die Aufhebung des Beseitigungsauftrages vom 19. Dezember 2002 und die Einräumung einer Frist zur Beibringung der erforderlichen Unterlagen zur nachträglichen Erteilung der Baubewilligung beantragt.

Mit Berufungsbescheid vom 21. Jänner 2003 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, die Beschwerdeführer hätten den im Bescheid vom 19. Dezember 2002 angeführten Feststellungen des hochbautechnischen Sachverständigen nicht widersprochen. Zudem hätten sie bislang keine Anzeige über die Vollendung der baulichen Anlagen erstattet. Der mit Bescheid vom 10. April 1985 bewilligt gewesene Zubau bestehe erst im Rohbau. Die erforderlichen Fertigstellungsarbeiten könnten daher nicht als unwesentlich

angesehen werden. Das Gleiche ergebe sich für das Dach des Wohnhauses. Hier fehlten an der Westseite noch Fenster. Der Dachraum sei teilweise vom Fußboden bis zum Dach noch offen, es fehle ein Teil der Außenwand. Absturzsicherungen und die Wärmedämmung von Gebäuden seien wesentliche bautechnische Erfordernisse. Sofern diese Voraussetzungen fehlten, könne man daher nicht von unwesentlichen Baumängeln sprechen bzw. davon, dass das Bauvorhaben im Wesentlichen fertig gestellt wäre. Die Stiege von der Garage zum Wohnhaus fehle zur Gänze. Dabei handle es sich um einen ca. 10,0 m hohen Gebäudeteil, in welchem ausschließlich Treppenläufe einzubauen seien. Dieser Gebäudeteil diene zur Verbindung der Garage mit dem Wohnhaus. Die Garagendecke solle auf Grund der bewilligten Baupläne zum Teil überschüttet werden und zum Teil frei liegen. Die noch fehlende Isolierung des Garagendaches stelle somit einen wesentlichen Baumangel dar. Ein wesentlicher Baumangel sei auch das Fehlen einer Absturzsicherung auf dem Garagendach.

Mit dem Bescheid vom 10. April 1985 sei den Beschwerdeführern die Baubewilligung unter anderem für die Errichtung der Stütz- und Gartenmauern und für die Einfriedung erteilt worden, jedoch mit dem Zusatz "entsprechend den genehmigten Plänen". Es seien demnach nur jene Mauern bewilligt worden, die im bewilligten Bauplan dargestellt seien. Die fragliche Stützmauer an der Südseite sei aber im Bauplan, welcher der Bewilligung vom 10. April 1985 zugrundeliege, nicht dargestellt. Daraus ergebe sich, dass hierfür keine Bewilligung vorliege.

Da die Beschwerdeführer bislang nicht um die Erteilung einer Baubewilligung angesucht hätten, sei die Erlassung eines Beseitigungsauftrages zu Recht erfolgt.

Dagegen erhoben die nun rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer Vorstellung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass gemäß § 29 Abs. 4 iVm § 27 Abs. 1 lit. b TBO 2001 die gegenständlichen Bauvorhaben innerhalb von vier Jahren ab dem 1. März 1998 zu vollenden gewesen wären (was nicht der Fall sei). Es seien daher die betreffenden Baubewilligungen mit 1. März 2002 kraft Gesetzes erloschen. Sämtliche in den zugrundeliegenden Verfahren erteilten Fristverlängerungen seien in diesem Zusammenhang nicht relevant, weil diese entweder vor dem 1. März 1998 oder ohnehin innerhalb der 4-Jahresfrist erteilt worden seien und daher "keinen Einfluss auf das Erlöschen der Baubewilligungen" hätten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer führe eine Fristverlängerung für die Bauvollendung auch nicht dazu, dass diese 4-Jahresfrist ab Ablauf der Fristverlängerung von Neuem beginne. Wie aus den dem Akt beiliegenden Lichtbildern ersichtlich und im Zuge einer baubehördlichen Überprüfung vor Ort durch Feststellungen des Bausachverständigen nachvollziehbar aufgezeigt, seien jene Bauvorhaben, hinsichtlich derer die Baubewilligungen erloschen seien, noch nicht den jeweils eingereichten Bauplänen entsprechend fertig gestellt worden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer seien noch wesentliche Bauausführungen zur Fertigstellung notwendig.

Da die fragliche Stützmauer im Bauplan, welcher dem Bescheid vom 10. April 1985 zu Grunde liege, nicht eingezeichnet worden sei, sei sie mit dem Bescheid auch nicht bewilligt worden.

Die den Beschwerdeführern mit der Erledigung vom 18. Oktober 2002 eingeräumte einmonatige Frist sei unter Berücksichtigung des Ausmaßes der betreffenden Projekte als angemessen anzusehen, wobei insbesondere anzumerken sei, dass der erstinstanzliche Bescheid ca. zwei Monate und der Berufungsbescheid ca. drei Monate nach Beginn des Fristenlaufes ergangen seien und die Beschwerdeführer auch während des Berufungsverfahrens kein nachträgliches Bauansuchen eingebracht hätten. Auch wenn die Beschwerdeführer tatsächlich erst, wie sie vorbrächten, am 28. Oktober 2002 von der Erledigung vom 18. Oktober 2002 Kenntnis erlangt hätten, wäre es ihnen möglich gewesen, innerhalb eines Monats um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung anzusuchen. Die behauptete Krankheit des Architekten und der Betriebsurlaub lägen außerhalb der Monatsfrist.

Das Vorbringen der Beschwerdeführer, die Baubehörden hätten sie darauf hinweisen müssen, dass statt der Beseitigung der baulichen Anlage auf begründetes Verlangen die Herstellung des der Baubewilligung entsprechenden Zustandes aufgetragen werden könne, sei verfehlt, weil eben für die zu beseitigenden Bauvorhaben keine Baubewilligungen mehr vorlägen und ohnehin nur die Beseitigung dieser Bauvorhaben aufgetragen worden sei.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist die Tiroler Bauordnung 2001, LGBl. Nr. 94 (Wiederverlautbarung der am 1. März 1998 in Kraft getretenen Tiroler Bauordnung 1998 - TBO 1998), anzuwenden.

§ 37 Abs. 1 TBO 2001 lautet:

"(1) Wurde eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne die nach diesem Gesetz erforderliche Baubewilligung errichtet oder geändert, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der nachträglich um die Erteilung der Baubewilligung anzusuchen ist. Verstreicht diese Frist ungenützt oder wird (bzw. wurde) die Baubewilligung versagt, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung aufzutragen. Dies gilt auch, wenn eine solche bauliche Anlage abweichend von der Baubewilligung ausgeführt wurde und diese Abweichung eine Änderung der baulichen Anlage darstellt, zu deren selbstständigen Vornahme eine Baubewilligung erforderlich wäre. Dem Eigentümer der betreffenden baulichen Anlage kann jedoch auf sein begründetes Verlangen statt der Beseitigung der baulichen Anlage die Herstellung des der Baubewilligung entsprechenden Zustandes aufgetragen werden."

§ 27 TBO 2001 lautet:

"§ 27

Erlöschen der Baubewilligung

(1) Die Baubewilligung erlischt,

a) wenn der Inhaber der Baubewilligung darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich und wirksam wird, oder

b) wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist (Abs. 2) mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

(2) Bei umfangreichen Bauvorhaben kann in der Baubewilligung für den Baubeginn eine längere, höchstens jedoch fünfjährige Frist festgelegt werden. Bezieht sich die Baubewilligung auf mehrere Bauabschnitte, so können für die einzelnen Abschnitte unterschiedliche Fristen festgelegt werden.

(3) Auf Antrag des Inhabers der Baubewilligung kann die Frist für den Baubeginn und die Frist für die Bauvollendung jeweils einmal um höchstens zwei Jahre erstreckt werden, wenn er glaubhaft macht, dass er am rechtzeitigen Baubeginn bzw. an der rechtzeitigen Bauvollendung ohne sein Verschulden gehindert gewesen ist, und wenn sich in der Zwischenzeit die baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht derart geändert haben, dass die Baubewilligung danach nicht mehr erteilt werden dürfte. Um die Erstreckung der Frist ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung der Behörde gehemmt.

(4) In die Fristen für den Baubeginn und die Bauvollendung sind die Zeiten eines Verfahrens vor der Vorstellungsbehörde, dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof nicht einzurechnen.

(5) Der Inhaber der Baubewilligung hat nach deren Erlöschen allfällige bereits errichtete Teile des Bauvorhabens unverzüglich zu beseitigen und den Bauplatz wieder in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat ihm die Behörde mit Bescheid die Durchführung dieser Maßnahmen aufzutragen."

§ 59 Abs. 4 TBO 2001 lautet auszugsweise (zuvor inhaltsgleich

§ 58 Abs. 4 TBO 1998 - Stammfassung; die Paragraphenbezeichnung

wurde anlässlich der Wiederverlautbarung geändert):

"(4) § 27 gilt auch für das Erlöschen von Baubewilligungen, die auf Grund der bisherigen Tiroler Bauordnung erteilt wurden. In diesem Fall beginnt die Frist für die Bauvollendung nach § 27 Abs. 1 lit. b frühestens mit dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes. Aufträge nach § 41 Abs. 2 der bisherigen Tiroler Bauordnung werden unwirksam."

Es mag sein, dass die Stützmauer an der südlichen Grenze im Anschluss an die Garage im Jahr 1985 bereits errichtet war. Darauf kommt es aber nicht entscheidend an. Wesentlich ist vielmehr, dass die Baubewilligung vom 10. April 1985

(nur) nach Maßgabe des bezogenen Bauplanes erteilt wurde, und diese Mauer dort nicht aufscheint (die Beschwerdeführer wären im Übrigen nicht gehindert gewesen, sie im Plan darzustellen). Es trifft zwar zu, dass dann, wenn diese Stützmauer bereits im Jahr 1985 vorhanden gewesen sein sollte, eine gewisse Unstimmigkeit mit dem (in der Sachverhaltsdarstellung wiedergegebenen) Teil der Begründung des Bescheides besteht, wonach nunmehr alle Stützmauern bewilligt worden wären, nur geht diese Unstimmigkeit angesichts des Umstandes, dass diese Stützmauer im Spruch nicht ausdrücklich als bewilligt genannt wird und auch im bezogenen Plan nicht aufscheint, zu Lasten der Beschwerdeführer. Die Beurteilung der Behörden des Verwaltungsverfahrens, dass diese Stützmauer nicht als bewilligt gilt, ist daher zutreffend.

Was die Frage des Erlöschens der Baubewilligungen anlangt, bringen die Beschwerdeführer vor, die Frist zur Vollendung der verschiedenen Vorhaben sei zuletzt mit Erledigung vom 3. Mai 2000 bis zum 15. August 2000 verlängert worden (die Frist für die Verlängerung der Fertigstellung der Garagen und des Lagerraumes auf Grund der 1993 erteilten Baubewilligung zuvor mit Erledigung vom 17. März 1997 bis zum 31. Mai 1999). Die 4-Jahresfrist des § 59 Abs. 4 iVm § 27 Abs. 1 TBO 2001 beginne daher überhaupt erst ab dem 15. August 2000 zu laufen (allenfalls ab dem 31. Mai 1999). Hätte nämlich der Gesetzgeber die Absicht gehabt, dass die Frist für die Bauvollendung nach § 27 TBO (1998 bzw. 2001) für sämtliche Bauvorhaben, die auf Grund der früheren Tiroler Bauordnung bewilligt worden seien, mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der TBO 1998, das sei der 1. März 1998, beginne, hätte er nicht das Wort "frühestens" (Hervorhebung im Original) in den Gesetzestext eingefügt. Dies lasse nämlich nur den Schluss zu, dass eine Fristverlängerung für die Bauvollendung über den 1. März 1998 hinaus dazu führe, dass die 4-Jahresfrist ab Ablauf der Fristerstreckung zu laufen beginne.

Diese Auffassung trifft nicht zu. Insbesondere ist das Vorbringen nicht richtig, dass ansonsten das Wort "frühestens" keinen Sinn hätte. Dies wird nämlich dort relevant, wenn auf Grund einer Baubewilligung, die nach der früheren Tiroler Bauordnung erteilt wurde, der Baubeginn (ab dem die Bauvollendungsfrist zu laufen beginnt) erst nach dem 1. März 1998 erfolgt. Im Beschwerdefall wurde aber mit den Bauarbeiten schon vor dem 1. März 1998 begonnen. Diesfalls beginnt die vierjährige Frist aber (mangels abweichender Regelung durch den Gesetzgeber) auch dann mit dem 1. März 1998 zu laufen, wenn die Baubehörde vor dem Inkrafttreten der TBO 1998 eine Fertigstellungsfrist über den 1. März 1998 hinaus verlängert hat. Die Auffassung der Behörden des Verwaltungsverfahrens, dass im Beschwerdefall die Bauvollendungsfrist mit Ablauf des 28. Februar 2002 abgelaufen ist, trifft somit zu. Eine Verlängerung dieser Frist erfolgte aber unbestritten nicht.

Zu prüfen ist daher, ob diese drei Baubewilligungen mangels rechtzeitiger Vollendung des Vorhabens erloschen sind. In der TBO 2001 ist nicht näher umschrieben, wann ein bewilligtes Bauvorhaben als vollendet zu gelten hat. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu vergleichbaren Bestimmungen in anderen Bauordnungen wird ein Bau im Allgemeinen schon dann als vollendet beurteilt werden können, wenn das Gebäude nach außen abgeschlossen ist und alle bauplanmäßigen konstruktiven Merkmale verwirklicht worden sind; ein "schlüsselfertiger" Zustand ist nicht zu fordern (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 8. Juli 1958, Slg. Nr. 4728/A).

Wie auch aus der umfangreichen Lichtbilddokumentation in den Verwaltungsakten ersichtlich ist, lässt sich das, was auf Grund der drei in Frage stehenden Baubewilligungen errichtet wurde, nicht gleichsam in vollendete und unvollendete Teile "zerlegen", vielmehr ist hier Unteilbarkeit anzunehmen. Es kann den Behörden des Verwaltungsverfahrens nicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgingen, dass die Vorhaben im zuvor umschriebenen Sinne noch nicht vollendet wurden. Die daraus gezogene rechtliche Schlussfolgerung, dass damit die drei Baubewilligungen vom 10. April 1985, 31. August 1987 und 17. Mai 1993 erloschen sind, war daher zutreffend.

Vor diesem Hintergrund ist demnach die Baubehörde erster Instanz zutreffend im Sinne des § 37 Abs. 1 TBO 2001 vorgegangen.

Die Beschwerdeführer vertreten in diesem Zusammenhang die Auffassung, der Bürgermeister hätte sie darauf aufmerksam machen müssen, dass ihnen auf ihr begründetes Verlangen statt der Beseitigung der baulichen Anlage die Herstellung des der Baubewilligung entsprechenden Zustandes aufgetragen werden könnte (§ 37 Abs. 1 letzter Satz TBO 2001). Dies habe er aber unterlassen, wodurch er seine Anleitungspflicht verletzt habe.

Damit sind die Beschwerdeführer nicht im Recht: Diese Bestimmung kommt nur dann in Betracht, wenn ein Bauvorhaben abweichend von einer erteilten Baubewilligung ausgeführt wurde und die Herstellung eines dieser Baubewilligung entsprechenden Zustandes überhaupt in Betracht kommt, was voraussetzt, dass diese Baubewilligung

noch aufrecht ist. Das ist hier hinsichtlich der drei zuvor genannten Baubewilligungen aber nicht der Fall.

Zutreffend verweisen aber die Beschwerdeführer darauf, dass die ihnen mit Erledigung vom 18. Oktober 2002 eingeräumte Frist von einem Monat, um einen entsprechenden Bauantrag einzubringen, angesichts der Komplexität des Vorhabens (insbesondere der verschiedenen Bauteile auf verschiedenen Ebenen), nicht ausreichend ist. Die Erledigung vom 18. Oktober 2002 zielte ja nicht auf die Einbringung eines mangelhaften Antrages, sondern (richtigerweise) auf die Einbringung eines gehörig belegten Antrages ab, dessen Ausarbeitung einige Zeit erfordert.

Die Argumentation der belangten Behörde in diesem Zusammenhang ist widersprüchlich: Einerseits vertritt sie die Auffassung, den Beschwerdeführern sei ohnedies eine längere Frist als ein Monat zur Verfügung gestanden, andererseits meint sie, die Monatsfrist sei auch dann ausreichend, wenn die Beschwerdeführer von dieser Erledigung vom 18. Oktober erst am 28. Oktober 2002 Kenntnis erlangt hätten (was nicht festgestellt wurde), zumal die behauptete Erkrankung des Architekten und der Betriebsurlaub "außerhalb der Monatsfrist" lägen. Nun ist die Frist zwischen dem 28. Oktober 2002 und dem 6. Dezember 2002 (Beginn der behaupteten Erkrankung des Architekten) zwar etwas länger als einen Monat, aber auch nicht ausreichend, um ein gehörig belegtes Baugesuch auszuarbeiten (die Sachverhaltsdarstellung in der Beschwerde, die dahin zu verstehen ist, dass die Beschwerdeführer im Hinblick auf die Erkrankung des Architekten und des Betriebsurlaubes Dr. X ersucht hätten, auf eine Erstreckung der Monatsfrist hinzuwirken, ist hinsichtlich des Ablaufes der Ereignisse unzutreffend und beruht wohl auf einem Versehen, weil das Schreiben des Dr. X schon vom 31. Oktober datiert). Die Bauaufträge ergingen daher zu Unrecht verfrüht.

Da die belangte Behörde diesen Mangel auf Gemeindeebene verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 20. April 2004

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2003060067.X00

Im RIS seit

13.05.2004

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at