jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2017/9/26 Ra 2016/05/0067

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.09.2017

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §66 Abs2;
BauO NÖ 1996 §14;
BauO NÖ 1996 §15 Abs1;
BauO NÖ 1996 §15 Abs4;
BauO NÖ 1996 §15 Abs5;
BauO NÖ 1996 §15;
BauO NÖ 1996 §16 Abs3;
BauO NÖ 1996 §16;
BauRallg;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Revision des M K in P, vertreten durch Natlacen Walderdorff Cancola Rechtsanwälte GmbH in 1030 Wien, Schwarzenbergplatz 7, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 17. Mai 2016, Zl. LVwG-AV-826/001-2014, betreffend Untersagung eines Bauvorhabens (vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde:

Gemeindevorstand der Marktgemeinde P, vertreten durch Krist Bubits Rechtsanwälte OG in 2340 Mödling, Kaiserin Elisabeth-Straße 2; weitere Partei: Niederösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Marktgemeinde P hat dem Revisionswerber Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

1 Mit Eingabe vom 4. Mai 2012, bei der Marktgemeinde P am 7. Mai 2012 eingelangt, erstattete der Revisionswerber eine "Bauanzeige Nutzungsaenderung". Er führte aus, hiemit zeige er "im Sinne des § 15 Abs. 2 der Niederoesterreichischen Bauordnung" die Änderung des Verwendungszweckes eines näher genannten Gebäudes an. Es würden das Ober- und Dachgeschoß laut den beiliegenden Plänen umgebaut und für Wohnzwecke genutzt. Im Erdgeschoß werde weiterhin ein Gastgewerbelokal bestehen. Diese zwei Einheiten würden durch eine bestehende Brandschutztür getrennt.

2 Im Akt befindet sich weiters ein Schriftsatz ("Aktennotiz") der d Ziviltechniker GesmbH vom 20. Juni 2012. Gegenstand der Aktennotiz war eine Besprechung, an der neben dem Revisionswerber und Dipl. Ing. H von der d Ziviltechniker GesmbH auch zwei Vertreter der Marktgemeinde P teilgenommen haben. Festgehalten wurde, dass das gegenständliche Gebäude ursprünglich als Rollfährenhaus genutzt worden sei, in weiterer Folge seien im Erdgeschoss und im ersten Stock ein Kaffeehaus und ein Terrassenkaffee bewilligt worden, im Dachgeschoß eine Wohneinheit. Der Revisionswerber plane nun neben einem Kaffeehaus im Erdgeschoß auch eine Wohnnutzung im ersten Stock und im Dachgeschoß. 1982 sei eine "Neudarstellung" des Flächenwidmungsplans genehmigt worden. Dabei sei die Widmung von Grünland-Kurgebiet geändert worden, wobei die Farbgebung nicht vollkommen eindeutig erscheine, laut Abteilung RU2 (Anmerkung: des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung) jedoch der Widmung Grünland-Landwirtschaft zuzuordnen sei. Im Zuge der Digitalisierung des Flächenwidmungsplans im Jahr 2011 sei die Widmung Bauland-Sondergebiet ohne erforderliche Zusatzbezeichnung eingetragen worden, wobei eine allfällige Widmungsänderung von Grünland-Landwirtschaft in Bauland Sondergebiet unbegründet erfolgt wäre und dementsprechend korrigiert werden müsste. Vorab solle die vor der Digitalisierung rechtswirksame Widmung zweifelsfrei festgestellt werden. Diesbezüglich werde die Abteilung RU2 ein weiteres Mal kontaktiert werden. Der Revisionswerber werde mehrfach darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung über das bisher genehmigte Ausmaß hinaus auf Grund der raumordnungsfachlichen Voraussetzungen nicht möglich erscheine, unabhängig davon, ob die Widmung vor der Digitalisierung und damit zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs Grünland-Landwirtschaft oder Bauland-Sondergebiet gelautet habe.

3 Mit Bescheid vom 1. August 2012 untersagte die Bürgermeisterin der Marktgemeinde P dem Revisionswerber die Durchführung der Arbeiten der angezeigten Nutzungsänderung vom 4. Mai 2012 gemäß § 15 Abs. 3 und 5 NÖ Bauordnung 1996 (BO). Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, laut Erhebungen der Abteilung RU2 des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung sei die Widmung Grünland-Landwirtschaft. Das Bauvorhaben (Nutzungsänderung) widerspreche somit dem NÖ Raumordnungsgesetz 1976, und es sei gemäß § 15 Abs. 3 BO zu untersagen.

4 Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber Berufung, in der er im Wesentlichen ausführte, dass die Untersagungsfrist des § 15 Abs. 1 BO bereits am 2. Juli 2012 verstrichen sei. Der aktuelle amtliche Flächenwidmungsplan weise für das gegenständliche Grundstück die Widmung Bauland-Sondergebiet aus. Eine Erhebung einer Abteilung könne nicht Vorrang vor der publizierten Fassung haben. Sogar in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft seien Zubauten und bauliche Abänderungen zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers zulässig. Da das Dachgeschoß als Wohneinheit definiert sei, beziehe sich die Anzeige nur auf die Nutzungsänderung des Obergeschoßes.

5 Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde P vom 6. Dezember 2012 wurde die Berufung des Revisionswerbers als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die bautechnische Amtssachverständige Dipl. Ing. R habe im Zuge einer Vorbegutachtung des gegenständlichen Projektes am 9. Juni 2011 auf eine mögliche Beeinträchtigung des Brandschutzes Bezug genommen und auf die Bewilligungspflicht hinsichtlich dieser baulichen Abänderung hingewiesen. Die Rechtsfolge des § 15 Abs. 4 BO, dass der Anzeigeleger das Vorhaben nach Verstreichen der im § 15 Abs. 1 BO genannten Achtwochenfrist ausführen dürfe, gelte nur für Vorhaben, die in Abs. 1 als anzeigepflichtig angeführt seien, nicht aber für Vorhaben, die gemäß § 14 BO einer Baubewilligung bedürften. Auch wenn der Untersagungsbescheid nach Ablauf der im § 15 Abs. 1 BO genannten Frist ergehe, könne

nicht von einer konkludenten Erteilung der Baubewilligung für das angezeigte Bauvorhaben ausgegangen werden. Der Revisionswerber habe für das Bauvorhaben um Baubewilligung gemäß § 14 Z 4 BO anzusuchen. Im Zuge dieses Verfahrens werde auch die derzeit geltende Flächenwidmung Grünland-Landwirtschaft zu berücksichtigen sein.

6 Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber Vorstellung. Darin brachte er unter Anschluss einer Planbeilage zur Flächenwidmung im Wesentlichen vor, aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde P ergebe sich eindeutig, dass es sich um Bauland handle. Eine allfällige Grünlandwidmung wäre nicht ordnungsgemäß erlassen worden. Die geplanten Baumaßnahmen seien nicht bewilligungspflichtig (wurde näher ausgeführt). Aus dem Bauakt betreffend einen Umbau im Jahre 1997 ergebe sich, dass damals ausdrücklich darauf verzichtet worden sei, das Dachgeschoß einem anderen als einem Wohnzweck zuzuführen. Ein Teil des Gebäudes sei daher nach wie vor als Wohnraum genutzt und gewidmet, und es handle sich daher lediglich um eine Wiederausdehnung des Wohnbereiches auf das ursprüngliche Ausmaß, nämlich auch im Obergeschoß.

7 Mit Bescheid vom 17. Juni 2013 gab die Niederösterreichische Landesregierung der Vorstellung des Revisionswerbers Folge, behob den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde P vom 6. Dezember 2012 und wies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand der Marktgemeinde P zurück. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass bei einer etwa festgestellten, wenn auch theoretischen Beeinträchtigung der in § 14 Z 4 BO genannten Bereiche grundsätzlich dann von einer Baubewilligungspflicht auszugehen sei, wenn auch bauliche Abänderungen vorgenommen würden. Nicht schlüssig dargelegt worden sei jedoch der Umstand, inwiefern nun konkret eine mögliche Beeinträchtigung des Brandschutzes gegeben sein könnte. Der Vorstellungswerber behaupte, von der Baubehörde unwidersprochen, dass bereits jetzt zwischen dem im Erdgeschoß befindlichen Gewerbebetrieb und den Obergeschoßen eine entsprechende Brandschutztür vorhanden sei. Der bloße Verweis auf die Aussage eines Amtssachverständigen im Vorverfahren vermöge die Begründungspflicht der Behörde insbesondere dann nicht zu ersetzen, wenn jene nicht den Kriterien eines Sachverständigengutachtens (Befund und Gutachten im engeren Sinn) entspreche. Die Baubehörde habe es bereits hinsichtlich des maßgeblichen Sachverhaltes unterlassen, entsprechende Feststellungen zu treffen, die eine nachprüfende Kontrolle durch die Vorstellungsbehörde ermöglichten. Die einfache Behauptung des Amtssachverständigen ohne entsprechende Form (Befund und Gutachten), dass durch das angezeigte Vorhaben Fragen des Brandschutzes betroffen sein könnten, vermöge keine tragfähige Sachverhaltsermittlung zu ersetzen.

8 In der Folge wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde P vom 9. September 2013 der Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde P vom 1. August 2012 gemäß § 66 Abs. 2 AVG behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Baubehörde erster Instanz verwiesen. Dieser Bescheid wurde nach dem im Akt befindlichen Rückschein dem Revisionswerber im Wege der Hinterlegung mit dem Beginn der Abholfrist am 17. September 2013 zugestellt.

9 Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, im fortgesetzten Verfahren werde in Bindung an die Auffassung der Aufsichtsbehörde durch einen bautechnischen Sachverständigen in einem Gutachten zu klären sein, ob und inwieweit durch die angezeigten baulichen Abänderungen im Ober- und Dachgeschoß eine Beeinträchtigung des Brandschutzes bzw. anderer im § 14 Z 4 BO genannten Bereiche gegeben sein könnte und dieses Bauvorhaben einer Baubewilligung bedürfte. Die genannten Mängel in der Sachverhaltsfeststellung des erstinstanzlichen Bescheides ließen die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, verbunden mit einem Augenschein an Ort und Stelle, unvermeidlich erscheinen.

10 Im Akt befindet sich weiters eine Stellungnahme des Dipl. Ing. S. von der Abteilung RU2 des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom 16. September 2013. Darin wird ausgeführt, im Zuge der Einsichtnahme der Gemeindevertretung in den Flächenwidmungsplan werde ersichtlich, dass der maßgeblichen Fläche die Signatur BS für Bauland-Sondergebiet zugeordnet sei. Im Flächenwidmungsplan sei jedoch ein besonderer Zweck durch einen Zusatz zur Signatur nicht festgelegt. Durch diesen Mangel sei die Signatur in unzulässiger Weise unvollständig, und sie lasse unmittelbar eine zuverlässige Aussage nicht zu. Aus diesem Grunde habe die Gemeindevertretung diesbezüglich um eine Stellungnahme ersucht.

11 Die gegenständliche Fläche befinde sich auf dem aktuellen Planblatt 1 des zuletzt rechtswirksam gewordenen Flächenwidmungsplanes, das mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 14. April 2011 genehmigt worden sei. Farbgebung und Signatur zeigten lediglich das von der Gemeinde bereits Erkannte. Für eine Umwidmung

dieser Fläche im Rahmen der Aufbereitung der Auflageunterlagen der vorliegenden Neudarstellung würden keine Hinweise erkannt.

12 Das eingesehene interne Planarchiv der Abteilung RU2 des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung enthalte rückblickend erst wieder ein Planblatt mit dem Bereich des Grundstückes als Teil eines Flächenwidmungsplanes aus dem Jahr 1982. Beim Planblatt 1 mit der Darstellung des maßgeblichen Gemeindebereiches und dem Planblatt 2 mit der Legende handle es sich jeweils um eine handkolorierte Farbdarstellung. Beide Blätter seien mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 24. Februar 1982 genehmigt worden. Das Färben des Flächenwidmungsplanes von Hand sei sauber erfolgt, dennoch lasse es immer wieder Helligkeitsunterschiede erkennen. Die gegenständliche Fläche trage keine Signatur wie BS oder Gl. Sie habe aber eine gelbe Farbgebung, die auf der kleinen Fläche mit der schwarzen Widmungsgrenze und den schwarzen/grauen Katasterinhalten etwas dunkler als Gl erscheine. An das volle Ocker von BS komme die Farbe jedoch nicht heran.

13 In der Signatur BS ohne Angabe eines besonderen Zwecks zu einer Fläche mit einer Farbgebung, die dem Gl am nächsten komme, werde ohne einen einsehbar dokumentiert begründeten Anlass zur Änderung der Flächenwidmung ein Übertragungs- bzw. Zeichenfehler gesehen. Gemäß den ha. vorliegenden Unterlagen handle es sich daher auf dem bezeichneten Areal um die Flächenwidmung Grünland-Landwirtschaft (Gl).

14 Am 9. Oktober 2013 fand ein Lokalaugenschein statt, an dem neben dem Revisionswerber und zwei Vertreterinnen der Marktgemeinde P auch die Amtssachverständige Dipl. Ing. R. teilnahm. Niederschriftlich wurde festgehalten, dass Gegenstand der Beurteilung die Frage sei, ob das Bauwerk gegenüber dem Bewilligungsbescheid vom 18. August 1997 so abgeändert werde, dass die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt werden könnten.

15 Im Befund hielt die Amtssachverständige fest, das Dachgeschoß solle so umgebaut werden, dass über die gesamte Fläche ein Dachboden entstehen solle, ohne Angabe von Quadratmetern. Ein weiterer Bereich, ebenfalls ohne Angabe von Quadratmetern, solle als Heizraum genutzt werden.

16 Im Bauakt liege eine Zustimmung der Gemeinde P vom 3. März 1955 für die Errichtung einer Kleinwohnung im Dachgeschoß. Bezüglich des Dachgeschoßes sei im Bauakt ein Baubewilligungsbescheid vom 18. August 1997, der die Nutzungsänderung der Kleinwohnung in "Umkleide" vorsehe und weiters einen Umbau des Stiegenlaufes und den Einbau eines Vorraumes vor dem WC samt brandabschnittsbildenden Bauteilen. In der Niederschrift vom 18. August 1997 sei festgehalten worden, dass laut Mitteilung des damaligen Bauherrn N. die Bauarbeiten im Dachgeschoß zurückgestellt und nicht realisiert würden. Im Bauakt sei keine Fertigstellungsmeldung bezüglich des Baubewilligungsbescheides vom 18. August 1997.

17 Das Obergeschoß, das mit Bescheid vom 18. August 1997 für den Betrieb als Tanzcafe bewilligt worden sei, solle nunmehr für die Wohnnutzung verwendet werden. Hiefür würden Zwischenwände abgebrochen, durch die Errichtung von neuen Zwischenwänden ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer gebaut, und der mit Bescheid vom 18. August 1997 als Tanzcafegastraum bewilligte Bereich solle nunmehr als Wohn- und Küchenraum genutzt werden. Der Ausgang ins Freie solle in seiner Durchgangslichte verringert werden. Dies sei dem vorgelegten Grundrissplan insofern zu entnehmen, als ein tragender Mauerteil im Bereich dieser Türe rot (Neubau) eingezeichnet werde. Auf der Plandarstellung befänden sich keinerlei Quadratmeterangaben und Angaben zu Belichtungsflächen sowie Türbreiten und Durchgangslichten. Weiters sei beabsichtigt, im Obergeschoß eine Badewanne zu errichten.

18 Im Bauakt liege ein Schreiben der Gemeinde P vom 3. März 1955, in dem der Errichtung von zwei Wohneinheiten zugestimmt worden sei. Eine Fertigstellungsmeldung bezüglich des Baubewilligungsbescheides vom 18. August 1997 liege nicht vor.

19 Das Erdgeschoß solle in seiner Nutzung gleich bleiben. Es sollten lediglich Zwischenwände im Bereich der Sanitäreinheit umgruppiert werden.

20 Im Gutachten hielt die Amtssachverständige fest, in der Beilage zur Anzeige vom 4. Mai 2012 werde im Dachgeschoß ein neu geplanter Raum mit der Nutzung "Heizraum" dargestellt. Dieser werde nicht detaillierter beschrieben. Gemäß § 90 NÖ Bautechnikverordnung 1997 seien Heizräume als eigene Brandabschnitte auszuführen,

ausreichend zu lüften, elektrisch zu beleuchten, und außerdem sei eine entsprechende Tür mit brandhemmender und selbstschließender Qualifikation in Fluchtrichtung herzustellen. Aus diesem Grund sei durch die geplante bauliche Abänderung hinsichtlich der Errichtung eines Heizraumes der Brandschutz gemäß § 14 BO beeinträchtigt.

21 Des Weiteren solle, ausgehend vom Bescheid vom 18. August 1997, der Gastraum im Obergeschoß nicht mehr für die Betriebsanlage genutzt werden, sondern der Privatwohnnutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund seien die einzelnen Nutzungseinheiten brandschutztechnisch voneinander zu trennen und könnte der Brandschutz beeinträchtigt sein.

Im Obergeschoß solle eine Badewanne errichtet werden. Dies sei eine Maßnahme, die die Standsicherheit beeinträchtigen könnte.

Weiters seien im Obergeschoß Schlaf- und Wohnräume vorgesehen, wobei bezüglich ausreichender Belichtung und Belüftung sowie Mindestraumgrößen die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt sein könnten.

Zusammenfassend werde festgestellt, dass das Bauwerk so abgeändert werde, dass der Brandschutz, die Standsicherheit und die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt sein könnten.

Am Schluss der Niederschrift ist vermerkt: "Dauer 9.30 bis

11.15 (Lokalaugenschein) 14.00 bis 16.00 Uhr (Niederschrift)". 22 Mit Bescheid vom 23. Dezember 2013, dem Revisionswerber

nach dem im Akt befindlichen Rückschein durch Hinterlegung mit Beginn der Abholfrist am 27. Dezember 2013 zugestellt, untersagte die Bürgermeisterin der Marktgemeinde P dem Revisionswerber gemäß § 15 Abs. 3 und 5 BO die Durchführung der Arbeiten der angezeigten Nutzungsänderung vom 4. Mai 2012. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, aus dem Befund und dem Gutachten der Amtssachverständigen R ergebe sich, dass es sich bei dem angezeigten Vorhaben um eine bewilligungspflichtige Abänderung eines Bauwerkes nach § 14 Z 4 BO handle. Die Rechtsfolge des § 15 Abs. 4 BO, dass der Anzeigeleger das Vorhaben nach Verstreichen der im § 15 Abs. 1 BO genannten achtwöchigen Frist ausführen dürfe, gelte nur für Vorhaben, die in § 15 Abs. 1 BO als anzeigepflichtig angeführt seien, nicht aber für Vorhaben, die gemäß § 14 BO einer Baubewilligung bedürften. Auch wenn der gegenständliche Untersagungsbescheid gemäß § 15 Abs. 3 BO nach Ablauf der im § 15 Abs. 1 BO genannten Frist ergehe, könne nicht von einer konkludenten Erteilung der Baubewilligung für das angezeigte Bauvorhaben ausgegangen werden. Der Revisionswerber habe für das geplante Bauvorhaben um Baubewilligung gemäß § 14 Z 4 BO anzusuchen. Im Zuge dieses Bauvorhabens werde auch die derzeit geltende Flächenwidmung Grünland-Landwirtschaft zu berücksichtigen sein.

23 Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber Berufung, in der er im Wesentlichen ausführte, die aufrechte Widmung sei Bauland. Die Baubewilligung vom 18. August 1997 sei nicht konsumiert worden, sodass konsensgemäß der Zustand nach dem Schreiben der Marktgemeinde P vom 3. März 1955 sei, wonach das Obergeschoß für die Nutzung als Wohnraum bewilligt sei. Nach wie vor gebe es keine ausreichende Sachverhaltsermittlung und Begründung. Es sei weiterhin nicht geklärt, wieso trotz einer Brandschutztüre der Brandschutz beeinträchtigt sein könnte.

24 Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde P vom 20. Mai 2014 wurde der Berufung keine Folge gegeben. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Bewilligungspflicht von Abänderungen im Inneren eines Gebäudes hänge davon ab, ob die Standsicherheit oder der Brandschutz beeinträchtigt werden könne. Sei dies der Fall, dann liege Bewilligungspflicht nach § 14 Z 4 BO vor (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2005, Z l . 2002/05/1024). Auf Grund des vorliegenden Gutachtens der Amtssachverständigen sei die Baubehörde erster Instanz zu Recht von der Bewilligungspflicht des bloß angezeigten Vorhabens ausgegangen.

25 Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber eine als Berufung bezeichnete Beschwerde vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich.

26 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde der Beschwerde keine Folge gegeben. Eine ordentliche Revision wurde für unzulässig erklärt.

27 Nach Wiedergabe des Verfahrensgeschehens wurde begründend unter Zitierung des Gutachtens der bautechnischen Amtssachverständigen Dipl. Ing. R. vom 9. Oktober 2013 und des angeführten hg. Erkenntnisses vom

23. Februar 2005 ausgeführt, dass es sich um bewilligungspflichtige Baumaßnahmen handle. Die Baubehörden seien daher zu Recht vom Vorliegen einer Bewilligungspflicht des bloß angezeigten Vorhabens ausgegangen.

28 Unabhängig davon widerspreche das angezeigte Vorhaben gemäß § 15 Abs. 3 BO den Bestimmungen des NÖ ROG 1976, zumal die Flächenwidmung Grünland-Landwirtschaft laute. Eine Grünland-Widmung erlaube bei bestehenden, rechtskräftig bewilligten Gebäuden, die im Falle ihrer Neuerrichtung der Widmung widersprächen, grundsätzlich nur Instandsetzungsarbeiten; damit solle durch den natürlichen Endigungsprozess von Bauwerken auch auf bebauten Grundstücken letztlich der Zweck der Grünlandwidmung verwirklicht werden (Verweis auf das angeführte hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2005). Im vorliegenden Fall gehe es nicht um Instandsetzungsarbeiten, sondern um Arbeiten, die für die beabsichtigte Änderung des Verwendungszweckes notwendig seien.

29 Die Behörde habe im Übrigen innerhalb von acht Wochen nach Anzeige des Bauvorhabens, nämlich am 20. Juni 2012, im Zuge einer Besprechung dem Beschwerdeführer mitgeteilt, dass eine Wohnnutzung über das bisher genehmigte Ausmaß hinaus auf Grund der raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen nicht möglich sei. Über diese Besprechung gebe es eine Niederschrift, sodass auch die Nachweislichkeit im Sinne des § 15 Abs. 3 BO gegeben sei. Die Baubehörde erster Instanz habe § 15 Abs. 3 letzter Satz BO insofern entsprochen, als der Revisionswerber nachweislich darauf hingewiesen worden sei, dass bei Änderung des Verwendungszweckes die nicht entsprechende Widmung ein Problem darstellen könne. Dies habe sich durch die Stellungnahme des Dipl. Ing. S vom Amt der Niederösterreichischen Landesregierung vom 16. September 2013 als richtig erwiesen. Dipl. Ing. S sei auf Grund der vorliegenden Unterlagen zum Ergebnis gekommen, dass das gegenständliche Grundstück als Grünland-Landwirtschaft gewidmet sei.

30 Schließlich sei der Revisionswerber in Anwesenheit der Amtssachverständigen schon bei einem Ortsaugenschein am 9. Juni 2011 von der Behörde darauf hingewiesen worden, dass die Nutzungsänderung und die damit verbundenen baulichen Maßnahmen bewilligungspflichtige Bauvorhaben darstellten, sodass von vornherein festgestanden sei, dass eine Bauanzeige nicht ausreichend sein werde.

31 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Antrag, es wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

32 Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat die Akten des Verfahrens vorgelegt.

33 Die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision kostenpflichtig zurück- bzw. abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

34 Die Revision ist in Anbetracht der Frage der Rechtmäßigkeit der Untersagung der Durchführung des Bauvorhabens zulässig.

35 In der Revision wird im Wesentlichen ausgeführt, die Baubehörde erster Instanz sei durch den ungenutzten Ablauf der im § 15 Abs. 4 iVm Abs. 1 bzw. 5 BO genannten Fristen weder im ersten noch im zweiten Rechtsgang zuständig gewesen, das Bauvorhaben zu untersagen. Der Ablauf der gesetzlichen Fristen habe die Unzuständigkeit der Behörde zufolge. Aus dem Aktenvermerk der d Ziviltechniker GesmbH vom 20. Juni 2012 gehe nicht hervor, von wem der Revisionswerber darauf hingewiesen worden sei, dass eine Wohnnutzung über das bisher genehmigte Ausmaß nicht möglich erscheine. Zum anderen stelle sich ein bloßer Hinweis, dass die für die Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung nochmals zu kontaktieren sei, nicht als Hinweis der Erforderlichkeit eines Gutachtens dar.

36 Die Umwidmung des Grundstückes von Bauland-Sondergebiet in Grünland-Land- und Forstwirtschaft sei erst nach dem 7. Oktober 2013 erfolgt. Der Revisionswerber sei von dieser Umwidmung ordnungsgemäß verständigt worden.

37 Der Bescheid nach § 66 Abs. 2 AVG vom 9. September 2013 habe für das weitere Verfahren die Wirkung, dass die Rechtssache in die Lage zurücktrete, in der sie sich vor Erlassung des angefochtenen erstinstanzlichen Bescheides befunden habe. Damit hätten auch die Fristen nach § 15 BO von neuem zu laufen begonnen. Da im Bescheid nach § 66 Abs. 2 AVG unmissverständlich zum Ausdruck gebracht worden sei, dass im fortgesetzten Verfahren auch ein Gutachten durch einen Bausachverständigen erforderlich sei, sei durch die Zustellung dieses Bescheides der Beginn der im § 15 Abs. 5 BO bestimmten Dreimonatsfrist ausgelöst worden. Diese Frist habe am 17. Dezember 2013 geendet. Der neuerliche erstinstanzliche Untersagungsbescheid sei dem Revisionswerber erst am 24. Dezember 2013

durch Hinterlegung zugestellt worden.

38 Eine nachweisliche Mitteilung bezüglich der Notwendigkeit der Einholung eines Gutachtens sei durch die Aktennotiz der d Ziviltechniker GesmbH nicht erfolgt (wurde näher ausgeführt). Außerdem sei schlussendlich die Untersagung nicht aufgrund raumordnungsrechtlicher Ursachen ausgesprochen worden, sondern es sei der Untersagung das Gutachten eines Bausachverständigen zugrunde gelegt worden.

39 Die ab dem Jahr 1975 erteilten Baubewilligungen seien nicht konsumiert worden. Trotz einem diesbezüglichen Vorbringen des Revisionswerbers habe das Landesverwaltungsgericht keine Feststellungen über den konsensmäßigen Zustand getroffen. Dies wäre für die Beurteilung erforderlich gewesen, ob mit dem angezeigten Vorhaben überhaupt eine Widmungsänderung verbunden ist, ebenso für die Frage, von welchem Baubescheid die Bausachverständige in ihrem Befund auszugehen gehabt hätte.

40 Im Zeitpunkt der Antragstellung sei die gegenständliche Liegenschaft als Bauland-Sondergebiet gewidmet gewesen. Gemäß § 22 NÖ ROG 1976 würden baubehördliche Verfahren, die vor der Kundmachung des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms bereits anhängig gewesen seien, durch diese Änderung nicht berührt.

41 Das Gutachten der bautechnischen Amtssachverständigen, zu dem dem Revisionswerber kein Parteiengehör gewährt worden sei, sei unschlüssig. Bei dem "Heizraum" handle es sich um keinen Heizraum im Sinne des § 90 NÖ Bautechnikverordnung 1997, sondern dort befinde sich lediglich eine einfache Therme, wie üblicherweise in Küchen oder Bädern, die nach außen be- und entlüftet werde. Die Wanne befinde sich nach wie vor dort, wo sie in den Plänen, die im Bauakt lägen und über die Konsens bestehe, eingezeichnet sei. Der Brandschutz werde nicht verändert, da sich eine Brandschutztür unverändert zwischen den beiden Bereichen (Gastraum und Wohnraum) befinde. Die Hygiene und Belüftung sei bereits zuvor im Rahmen eines angezeigten und nicht beeinspruchten Vorganges verbessert worden, da ein im Plan bestehendes und zwischenzeitig zugemauertes Fenster wieder geöffnet worden sei. Eine Türe sei bereits verkleinert worden, und dies sei auch konsensmäßig ausgeführt worden.

42 Auf Grund der Übergangsbestimmung des § 70 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl Nr. 1/2015, iVm § 72 Abs. 1 leg. cit. ist für das vorliegende Verfahren die NÖ Bauordnung 1996, LGBl 8200, zuletzt geändert mit LGBl 8200-23 (BO) maßgebend.

43 Die §§ 14, 15 und 16 BO lauten auszugsweise:

"§ 14

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

...

4. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit

tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;

...

§ 15

Anzeigepflichtige Vorhaben

(1) Folgende Vorhaben sind mindestens 8 Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

...

2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder

deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch

o Festlegungen im Flächenwidmungsplan,

o der Stellplatzbedarf,

o die hygienischen Verhältnisse,

o der Brandschutz,

o der Schallschutz oder

o der Wärmeschutz

o betroffen werden können;

...

(2) Der Anzeige sind zumindest eine Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen.

...

(3) Widerspricht das angezeigte Vorhaben den Bestimmungen o dieses Gesetzes,

o des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, o des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230,

o des NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013, LGBl. 8204, oder

o einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze, ist das Vorhaben zu untersagen. Ist zu dieser Beurteilung des Vorhabens die Einholung eines Gutachtens notwendig, dann muß die Baubehörde diesdem Anzeigeleger nachweislich mitteilen.

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

(5) War die Einholung von Gutachten notwendig, ist bei einem Widerspruch nach Abs. 3, 1. Satz, binnen 3 Monaten ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs das Vorhaben 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."

§ 66 AVG, BGBl Nr. 51/1991, idF BGBl I Nr. 158/1998 lautet

auszugsweise:

"§ 66. ...

(2) Ist der der Berufungsbehörde vorliegende Sachverhalt so mangelhaft, daß die Durchführung oder Wiederholung einer mündlichen Verhandlung unvermeidlich erscheint, so kann die Berufungsbehörde den angefochtenen Bescheid beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an eine im Instanzenzug untergeordnete Behörde zurückverweisen.

..."

44 Festzuhalten ist zunächst, dass es im vorliegenden Fall um die Rechtmäßigkeit einer bescheidmäßigen Untersagung eines Bauvorhabens gemäß § 15 BO geht. Eine behördliche Vorgangsweise gemäß § 16 BO, insbesondere eine Mitteilung gemäß § 16 Abs. 3 BO, liegt nicht vor.

45 Während unmittelbare Rechtsfolgen an das Unterlassen der fristgerechten Mitteilung gemäß § 16 Abs. 3 BO nicht geknüpft sind (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 20. Dezember 2002, Zl. 2002/05/0982, und vom 20. November 2007, Zl. 2005/05/0168) und eine Mitteilung gemäß § 16 Abs. 3 BO auch noch nach dem Verstreichen der in dieser Bestimmung genannten achtwöchigen Frist ergehen kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2006, Zl. 2005/05/0370), tritt nach Ablauf der Achtwochenfrist des § 15 Abs. 1 BO bzw. der dreimonatigen Frist des § 15 Abs. 5 BO gemäß § 15

Abs. 4 bzw. 5 BO die Wirkung ein, dass mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden darf (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Mai 2005, Zl. 2003/05/0181). Dies bedeutet, dass eine bescheidmäßige Untersagung der Ausführung des Bauvorhabens nach Ablauf der Fristen des § 15 Abs. 1 bzw. Abs. 5 BO nicht mehr in Frage kommt.

46 Es kann dahingestellt bleiben, ob im vorliegenden Verfahren im ersten Rechtsgang durch den Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde P vom 1. August 2012 eine fristgerechte Untersagung des Bauvorhabens erfolgte:

47 Durch den gemäß § 66 Abs. 2 AVG ergangenen, nach der Aktenlage unbekämpft gebliebenen Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde P vom 9. September 2013 wurde zwar bindend die Zuständigkeitsordnung insofern festgesetzt, als die Bürgermeisterin der Marktgemeinde P zur (neuerlichen) Entscheidung berufen wurde (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 8. April 1986, Zl. 84/07/0134, vom 21. November 1989, Zl. 88/07/0086, und vom 22. Dezember 2005, Zl. 2004/07/0010). Mit einer Zurückverweisung gemäß § 66 Abs. 2 AVG beginnt auch gegebenenfalls eine verfahrensrechtliche Entscheidungsfrist der Behörde, an die zurückverwiesen worden war, von neuem zu laufen (vgl. zu § 73 AVG das hg. Erkenntnis vom 14. September 1982, Zl. 82/07/0088).

48 Gleiches kann aber nicht für die hier gegenständlichen materiell-rechtlichen Fristen des § 15 Abs. 1 bzw. 5 BO gelten. Diese Fristen laufen ab den fristauslösenden Ereignissen gemäß § 15 Abs. 1 iVm Abs. 4 bzw. Abs. 5 BO (Erstattung der Bauanzeige bzw. Mitteilung des Gutachtensbedarfes). Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass - ungeachtet des Umstandes, dass der Untersagungsbescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde P vom 1. August 2012 mit dem Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde P vom 9. September 2013 aufgehoben und die Angelegenheit zurückverwiesen worden war - der nunmehr hier verfahrensmäßig gegenständliche Untersagungsbescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde P vom 23. Dezember 2013 jedenfalls außerhalb der Fristen des § 15 BO erlassen wurde. Er war daher unzulässig, was vom Verwaltungsgericht aufzugreifen gewesen wäre (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2015, Zl. Ra 2015/05/0025).

49 Soweit für die Untersagung ins Treffen geführt wird, dass keine anzeigepflichtigen, sondern baubewilligungspflichtige Maßnahmen vorlägen, ist im Übrigen zu bemerken, dass sich die Untersagung der Ausführung des angezeigten Vorhabens auch insofern als rechtswidrig erweist, als nicht mit einer Untersagung, sondern mit einer Mitteilung gemäß § 16 Abs. 3 BO vorzugehen gewesen wäre (vgl. die bereits angeführten hg. Erkenntnisse vom 20. Dezember 2002 und vom 31. Juli 2006).

50 Wenn es sich um baubewilligungspflichtige Maßnahmen handelt, dann hat eine Bauanzeige allerdings nicht zur Folge, dass diese Maßnahmen zu bloß anzeigepflichtigen würden. Dies bedeutet, dass baupolizeiliche Maßnahmen auch trotz einer Bauanzeige zulässig sind, auf Grund derer keine rechtswirksame Untersagung des Bauvorhabens erfolgte (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 19. Juni 2002, Zl. 2000/05/0059, vom 24. Mai 2005, Zl. 2003/05/0181, vom 15. Dezember 2009, Zl. 2008/05/0258, und vom 10. Dezember 2013, Zl. 2010/05/0186). Die Frage der Bewilligungspflicht ist diesfalls im baupolizeilichen Verfahren zu prüfen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 19. Juni 2002, Zl. 2000/05/0059, vom 24. Mai 2005, Zl. 2003/05/0181, vom 15. Dezember 2009, Zl. 2008/05/0258, vom 23. Juli 2013, Zl. 2013/05/0050). In einem allfälligen baupolizeilichen Verfahren wird auch zu prüfen sein, ob eine Baubewilligung nicht konsumiert wurde und der gegebene Zustand seine rechtliche Deckung damit in weiter zurückliegenden Baubewilligungen findet.

51 Aus den oben dargestellten Gründen war das angefochtene Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben, wobei es sich erübrigte, auf das weitere Revisionsvorbringen näher einzugehen.

52 Von der vor dem Verwaltungsgerichtshof beantragten Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 4 VwGG abgesehen werden.

53 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung, BGBl II Nr. 518/2013, idF Nr. 8/2014. Das Mehrbegehren war abzuweisen, da es in den Pauschalsätzen der genannten Verordnung keine Deckung findet bzw. die Umsatzsteuer in diesen Pauschalsätzen bereits berücksichtigt ist.

Wien, am 26. September 2017

Schlagworte

Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4Rechtsgrundsätze Fristen VwRallg6/5

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2017:RA2016050067.L00

Im RIS seit

14.11.2017

Zuletzt aktualisiert am

27.11.2017

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at