jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2018/12/18 LVwG-AV-1326/001-2017

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2018

Entscheidungsdatum

18.12.2018

Norm

BauO NÖ 2014 §35 Abs2
BauO NÖ 1976 §100 Abs1
ABGB §435

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch die Richterin Dr. Kurz über die Beschwerde der A und des B, vertreten durch C Rechtsanwälte GmbH, ***, ***, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde *** vom 08.09.2017, Zl. ***, betreffend Erteilung eines Abbruchauftrages nach der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO), zu Recht:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen.

2. Gemäß § 59 Abs 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) wird die Frist für den Abbruch mit 30.04.2019 neu festgesetzt.

3. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß

Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Aus dem vorgelegten Bauakt ergibt sich nachstehender Verfahrensgang:

Mit Bescheid vom 03.07.2017, Zl. ***, ordnete der Bürgermeister der Gemeinde *** als Baubehörde erster Instanz gegenüber den Beschwerdeführern an, dass gemäß § 35 NÖ BO der konsenslos errichtete Baubestand auf dem Badelos ***, ***, GSt.Nr. ***, EZ ***, KG ***, vom Eigentümer des Badeloses abzutragen sei.

Es handle sich dabei um folgende konsenslos errichtete Bauwerke:

? ein Gartenhaus mit Erweiterungen (Vordachkonstruktion, diverse Einbauten, wie zB. Kanal, Wasser, Strom und Sanitäreinrichtungen)

? ein Nebengebäude in Holzbauweise als Anbau an das Gartenhaus

? ein Nebengebäude in Holzbauweise im Anschluss an die linke Badelosgrenze

Die Niederschrift des Lokalaugenscheins vom 29.06.2017 liege diesem Bescheid in Kopie bei und bilde einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides. Auf den Teilbebauungsplan und die Bebauungsbestimmungen für die *** und *** in der geltenden Fassung werde hingewiesen.

Der Abbruchauftrag sei bis spätestens 31.10.2017 zu erfüllen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden, werde eine Ersatzvornahme durch die Baubehörde angeordnet werden.

Des Weiteren wurden den Beschwerdeführern Verfahrenskosten in der Höhe von 165,20 Euro vorgeschrieben.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Kommissionsgebühren für die Teilnahme von 2 Amtsorgan(en)

und einer Verhandlungsdauer von 2 halben Stunde(n) € 55,20

Barauslagen Bausachverständigengebühr € 110,00

Begründend wurde im Bescheid ausgeführt, dass gemäß § 35 Abs. 2 NÖ BO von der Baubehörde der Abbruch eines Bauwerkes ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 NÖ BO und einer Anzeige nach § 15 NÖ BO anzuordnen sei,

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

2. wenn für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige

(§ 15) vorliege.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht die Berufung. Sie brachten im Wesentlichen vor, dass sie je zu 132/54102-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ *** Grundbuch *** seien. Mit diesem Miteigentumsanteil sei das Wohnungseigentum am Badelos *** verbunden. Hinsichtlich dieser Grundfläche liege eine vom Bürgermeister der Gemeinde *** mit Bescheid vom 25.09.1995, ***, erteilte Baubewilligung vor.

Im Kopf dieses Bescheides seien die Gemeinde ***, der Verwaltungsbezirk ***, das Land Niederösterreich sowie das Datum und die zitierte Geschäftszahl angeführt. Darunter befinde sich der Betreff: „Baubehördliche Bewilligung – befristet bis 31.08.2000“.

Erst danach folge die durch Fettdruck und besondere Schriftgröße hervorgehobene Überschrift „Bescheid“. Danach sei im verwendeten Formular der Adressat („Herrn D, ***, ***“) eingetragen. Darunter finde sich das fettgedruckte Wort „Spruch“; im Anschluss an diese Überschrift heiße es:

„I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung am 23.08.1995 gemäß § 92 Abs. 1 Z 2 der NÖ BO 1976, LGBl. 8200, die Bewilligung zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Bauplatz in ***, ***, Badelos ***, Grundstück Nr. ***, ***, ***, ***, EZ ***, KG ***."

Am 29.06.2017 sei auf der gegenständlichen Liegenschaft eine baubehördliche Überprüfung durchgeführt worden. In der Niederschrift sei die Rechtsansicht der Baubehörde festgehalten worden, dass mit dem Bescheid vom 25.09.1995 eine bis 31.08.2000 befristete Baubewilligung erteilt worden sei. Es handle sich daher „zum heutigen Tag … aus baurechtlicher Sicht um ein unbebautes Badelos“. Des Weiteren seien ein Gartenhaus sowie mehrere Nebenanlagen aufgezählt worden, die nach Ansicht der Behörde konsenslos seien. Der Abbruchbescheid sei nur dem Erstbeschwerdeführer am 12.07.2017 zugestellt worden. Der Zweitbeschwerdeführerin sei er bis dato nicht zugestellt worden.

In der Begründung des angefochtenen Bescheides werde lediglich der Wortlaut des § 35 Abs. 2 NÖ BO zitiert. Diese Begründung sei völlig unzureichend, zumal die zitierte Bestimmung zwei unterschiedliche Tatbestände kenne, die einander ausschließen würden. Dem Bescheid könne nicht entnommen werden, welcher der Tatbestände von der Behörde als einschlägig angesehen werde. Er sei daher grob mangelhaft begründet.

Aus der Verhandlungsschrift vom 29.06.2017 sei ersichtlich, dass die Baubehörde erster Instanz offenbar davon ausgehe, dass der Baubestand auf dem gegenständlichen Grundstück konsenslos sei. Die Baubewilligung vom 25.09.1995, ***, werde so verstanden, dass diese mit 31.08.2000 erloschen sei. Der Spruch dieser Baubewilligung enthalte keine Befristung. Ein Hinweis auf eine solche finde sich lediglich im Betreff des Bescheides nach der Geschäftszahl. Dieser Beisatz sei jedoch rechtlich irrelevant, da lediglich der Spruch des Bescheides Verbindlichkeit erlange (vgl. zB. VwGH 24.06.2014, 2012/05/0189). Andere Elemente des Bescheides könnten zwar zur Auslegung eines unklaren Spruches herangezogen werden; die Auffüllung des Inhaltes eines nicht unklaren Spruchs durch die Hereinnahme anderer Bescheidelemente sei jedoch unzulässig (VwGH 25.03.1997, 96/05/0262). Das auf Grundlage der richtigerweise unbefristeten Baubewilligung vom 25.09.1995 errichtete Gartenhaus sei daher nach wie vor als konsensgemäßer Bestand anzusehen.

Im Hinblick auf die übrigen beanstandeten Anlagen auf der verfahrensgegenständlichen Grundfläche hätte die Baubehörde erster Instanz prüfen müssen, ob es sich dabei überhaupt um baubehördlich bewilligungspflichtige Vorhaben handle bzw. inwieweit dieser Bestand vom Baukonsens abweiche. Die Unterlassung diesbezüglicher Ermittlungen sei als wesentlicher Verfahrensmangel zu werten.

Die bloß kursorische Beschreibung der abzubrechenden Objekte stelle darüber hinaus einen inhaltlichen Mangel des Bescheides dar.

Selbst wenn ein vollständiges Ermittlungsverfahren ergeben sollte, dass einzelne konsenslose Anlagen vorhanden seien, bleibe im Dunkeln, aus welchen Gründen die Baubehörde ausgerechnet die Beschwerdeführer als Verpflichtete ansehe, zumal sie bloß Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft seien.

Nach dem allgemeinen Grundsatz „superficies solo cedit“ stünden daher auch die auf dieser Liegenschaft errichteten Gebäude bloß im Miteigentum der Beschwerdeführer. Es sei daher rechtswidrig, die Beschwerdeführer allein zur Entfernung derselben heranzuziehen.

Es wurde daher der Antrag gestellt, der Gemeindevorstand als Baubehörde zweiter Instanz wolle den angefochtenen Bescheid ersatzlos beheben.

Aus dem Akt ist ersichtlich, dass die Beschwerdeführer mit Kaufvertrag vom 05.05.2006 von D die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ ***, Grundbuch ***, mit der Grundstücksadresse ***, mit denen Wohnungseigentum an *** verbunden ist, erworben haben.

Aus dem Gutachten betreffend die baubehördliche Überprüfung am 19.05.2017 geht hervor, dass mit Bescheid vom 25.09.1995, Zl. ***, die nachträgliche Baubewilligung und Benützungsbewilligung befristet bis 31.08.2000 für die Errichtung eines Gartenhauses im Ausmaß von 4 m x 4 m erteilt wurde. Außer dem Gartenhaus befanden sich zum Überprüfungszeitpunkt auch eine Vordachkonstruktion, diverse Einbauten, wie zB. Kanal, Wasser, Strom und Sanitäreinrichtungen, ein Nebengebäude in Holzbauweise als Anbau an das Gartenhaus und ein Nebengebäude in Holzbauweise im Anschluss an die linke Badelosgrenze auf dem Grundstück.

Mit Bescheid vom 07.09.2017, Zl. ***, gab der Gemeindevorstand der Gemeinde *** als Baubehörde zweiter Instanz insofern der Berufung Folge und änderte den Spruch des angefochtenen Bescheides dahingehend ab, dass er wie folgt zu lauten hat:

„Der Bürgermeister der Gemeinde *** als Baubehörde erster Instanz ordnet an, dass gemäß§ 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO der konsenslose Baubestand auf dem Badelos *** vom Eigentümer des Badeloses abzutragen ist. Dabei handelt es sich um folgende konsenslose Bauwerke:

? ein Gartenhaus mit Erweiterungen bestehend aus Vordachkonstruktion, diverse Einbauten (siehe eingefügtes Foto – Gebäude beschriftet mit: 1)

? ein Nebengebäude in Holzbauweise als Anbau an das Gartenhaus Nr. 1 (siehe eingefügtes Foto – Gebäude beschriftet mit: 2)

? ein Nebengebäude in Holzbauweise im Anschluss an die linke Badelosgrenze (siehe eingefügtes Foto – Gebäude beschriftet mit: 3).

Dazu wurde ausgeführt, dass das eingefügte Foto im Zuge des Ortsaugenscheins am 29.06.2017 gemacht worden sei. Die Niederschrift des Ortsaugenscheins vom 29.06.2017 liege diesem Bescheid in Kopie bei und bilde einen

wesentlichen Bestandteil des Bescheides. Auf den Teilbebauungsplan und die textlichen Bebauungsbestimmungen für die *** und *** in der geltenden Fassung wurde hingewiesen. Der Abbruchauftrag sei bis spätestens 30.11.2017 zu erfüllen. Sollte der Termin nicht eingehalten werden, werde eine Ersatzvornahme durch die Baubehörde angeordnet werden. Im Übrigen wurden, wie im angefochtenen Bescheid, die Verfahrenskosten mit insgesamt 165,20 Euro festgesetzt.

Nach Zitierung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 15.02.1984 und des Kaufvertrages vom 05.05.2006 wird im angefochtenen Bescheid begründend ausgeführt, dass es sich beim gegenständlichen Badelos nicht bloß um Miteigentum an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft handle, sondern nachweislich Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz begründet worden sei. Aus diesem Grund sei der in der Berufung angeführte Grundsatz „superficies solo cedit“ unzutreffend. Es sei rechtskonform, die Beschwerdeführer als alleinige Nutzungsberechtigte des Badeloses ***, ***, allein zur Entfernung der auf diesem Badelos konsenslos errichteten Gebäude heranzuziehen.

Nach Zitierung des Baubewilligungsbescheides vom 25.09.1995 wurde nochmals darauf hingewiesen, dass sich aus dem Betreff dieses Bewilligungsbescheides ergebe, dass die baubehördliche Bewilligung befristet bis 31.08.2000 erteilt worden sei. Die Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung am 23.08.1995 bilde einen Bestandteil dieses Bescheides. Aus der Niederschrift sei nachstehender Sachverhalt ersichtlich:

„Festgehalten wird, dass am Tag der komm. Verhandlung das Gartenhaus bereits bewohnbar und in gut ausgetrocknetem Zustand errichtet wurde. Gemäß den Bestimmungen der NÖ BO kann daher auf die Dauer von maximal 5 Jahren, das ist bis August 2000, die Baubewilligung terminisiert werden. Gemäß § 100 Z 8 der NÖ BO kann außerdem neben der nachträglichen Baubewilligung auch gleichzeitig die Benützungsbewilligung erteilt werden.“

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde *** vom 25.09.1995, Zl. ***, sei auch die Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 25.09.1995, Zl. ***, bewilligte Gartenhaus erteilt worden. Im Spruch dieses Bescheides sei die Bewilligung der Benützung an die auflösende Bedingung geknüpft, dass die in der Niederschrift aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt würden und zwar bis Ende September 1995. Auch in diesem Bescheid sei im Spruch darauf hingewiesen worden, dass das Protokoll über die Endbeschau in Abschrift beiliege und einen wesentlichen Bestandteil des Benützungsbewilligungsbescheides bilde. Das geforderte und bis Ende September 1995 vorzulegende Elektroattest sei nicht abgegeben worden, wodurch die auflösende Bedingung der Benützungsbewilligung eingetreten sei.

Folgende baurechtliche Tatbestände würden den konsenslosen Bestand des Gartenhauses (auf dem eingefügten Foto Nr. 1) mit Erweiterung begründen:

Die Bau- und Benützungsbewilligung sei nur für die Dauer von 5 Jahren erteilt worden (bis 31.08.2000).

Das in der Niederschrift der Kollaudierungsverhandlung vom 23.08.1995 bis Ende September 1995 geforderte und auch im Benützungsbewilligungsbescheid vom 25.09.1995 im Spruch bis Ende September 1995 geforderte und als auflösende Bedingung geknüpfte Elektroattest sei (bis dato) nicht vorgelegt worden.

Des Weiteren liege weder für das Nebengebäude in Holzbauweise als Anbau an das Gartenhaus (Foto Nr. 2) noch für das Nebengebäude in Holzbauweise im Anschluss an die linke Badelosgrenze (Foto Nr. 3) eine Bauanzeige/Baubewilligung vor. Diese Bauführungen seien daher ebenso als konsenslos anzusehen.

Gegen diesen Bescheid erhoben A und B durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht die Beschwerde.

Zur inhaltlichen Rechtswidrigkeit wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass es rechtswidrig sei, die Beschwerdeführer zur Entfernung der auf der Liegenschaft errichteten Gebäude alleine zu verpflichten. Dass am verfahrensgegenständlichen Badelos Wohnungseigentum begründet sei, sei unstrittig. Die Beschwerdeführer hätten in ihrer Berufung selbst darauf hingewiesen. Daraus ergebe sich keineswegs, dass die errichteten Bauwerke ausschließlich im Eigentum der Beschwerdeführer stünden. Dem Wohnungseigentumsrecht sei ein real geteiltes Eigentum fremd. Vielmehr handle es sich um das dem Miteigentümer an der Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und allein verfügen zu können. Ein „echtes Eigentum“ am Gebäudeteil sei nicht damit verbunden. Nach Begründung von Wohnungseigentum bestehe weiterhin am betreffenden Objekt Miteigentum aller Miteigentümer. Ungeachtet der Begründung von Wohnungseigentum hätte der Abbruch an alle Miteigentümer der Bauwerke gerichtet werden müssen. Dies seien sämtliche Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Bauwerke errichtet worden seien.

Es sei allerdings aufgrund der Bauweise der gegenständlichen Gebäude und ihres Verwendungszweckes denkbar, dass es sich um Superädifikate handle. Die belangte Behörde wäre verpflichtet gewesen, im Einzelnen zu überprüfen, in wessen Eigentum die verfahrensgegenständlichen Bauwerke stehen, insbesondere, ob sie als Superädifikate anzusehen seien. Die belangte Behörde sei von der unzutreffenden Rechtsmeinung ausgegangen, dass ein Abbruchauftrag allein an die Wohnungseigentümer des Badeloses zu richten sei.

Des Weiteren sei der angefochtene Bescheid inhaltlich rechtswidrig im Hinblick auf das mit dem Bescheid des Bürgermeisters vom 25.09.1995, Zl. ***, bewilligte Gebäude. Es sei eine unbefristete Bewilligung erteilt worden, da der Bescheidspruch keine Befristung enthalte und nur dieser Verbindlichkeit erlange (vgl. VwGH 25.02.2016, Ro 2015/07/0031 u.a.).

Die belangte Behörde versuche, den Bescheid mit Hilfe des darin enthaltenen Verweises auf die Verhandlungsschrift vom 23.08.1995 „umzudeuten". Der Verwaltungsgerichtshof habe zu einer durchaus vergleichbaren Konstellation in einem wasserrechtlichen Fall ausgesprochen, dass mit dem alleinigen Verweis auf die Verhandlungsschrift in einer wasserrechtlichen Bewilligung eine Befristung des unbefristet beantragten Wasserbenutzungsrechtes nicht bewirkt werde. Dazu hätte die Behörde die Befristung in ihrem Bescheid vielmehr ausdrücklich im Spruch verfügen müssen (VwGH 18.03.2010, 2009/07/025). Die Behauptung, dass die Benützungsbewilligung für dasselbe Objekt unter einer auflösenden Bedingung erteilt worden sei, sei für die Ermittlung des Inhaltes der Baubewilligung gänzlich irrelevant.

Der baupolizeiliche Abbruchauftrag bezüglich des mit Bescheid vom 25.09.1995 bewilligten Gebäudes sei daher unzulässig, da dieses – entgegen der Ansicht der belangten Behörde – nicht konsenslos sei.

Bei Vermeidung der Verfahrensmängel wäre die belangte Behörde zum Ergebnis gelangt, dass ein Abbruchauftrag nicht bzw. jedenfalls nicht an die Beschwerdeführer zu erteilen sei.

Es wurde daher der Antrag gestellt, das Landesverwaltungsgericht wolle den angefochtenen Bescheid aufheben, in eventu beheben und die Angelegenheit zur Ergänzung des Ermittlungsverfahrens und Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverweisen.

Mit Schreiben vom 25.10.2017 legte die Gemeinde *** die Beschwerde samt Kopie des Bauaktes zur Entscheidung vor.

Das Verwaltungsgericht stellt auf Grund des vorgelegten Bauaktes nachstehenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Die Beschwerdeführer sind zu je 132/54102-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***, Grundbuch ***, mit den GSt.Nrn. *** bis ***. Mit diesem Miteigentumsanteil ist das Wohnungseigentum am Badelos *** verbunden. Dies ist aus dem Grundbuch ersichtlich.

Die Liegenschaft EZ ***, KG ***, ist als Bauland-Sondergebiet gewidmet.

Zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheines am 29.06.2017 fanden Organe der Baubehörde *** neben dem Gartenhaus auch ein Nebengebäude in Holzbauweise als Anbau an das Gartenhaus und ein Nebengebäude in Holzbauweise im Anschluss an die linke Badelosgrenze vor. Für diese beiden Gebäude gibt es weder eine Baubewilligung noch eine baubehördliche Anzeige.

Mit Ansuchen vom 12.07.1995 ersuchte D, der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer, um die nachträgliche baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem GSt.Nr. ***, ***, ***, ***, EZ ***, KG ***, mit der Adresse ***. Dem Ansuchen lag ein Auszug aus einem Werbeprospekt der Firma E bei, auf welchem ein Gartenhaus aus Holz abgebildet ist. Offensichtlich war dieses Gartenhaus mit der Bezeichnung Blockhaus „***" im Ausmaß 400x400 cm, 35 mm Blockbohle, mit zwei Fenstern und 30 mm Holzfußboden, Giebelhöhe 2,64 m, massive Eingangstüre, inkl. Dachpappe (Preis: 29.990 Schilling), bereits errichtet worden. Am 23.08.1995 fand vor Organen der Gemeinde *** die Bauverhandlung statt. Aus der Niederschrift ist ersichtlich, dass auch die Wohnungseigentümergemeinschaft des *** und ***, vertreten durch die Firma F, geladen war.

In der Verhandlungschrift vom 08.08.1995 wurde festgehalten, dass das Gartenhaus in gut ausgetrocknetem Zustand bereits errichtet worden und bewohnbar war. Gemäß den Bestimmungen der NÖ BO kann daher auf die Dauer von max. 5 Jahren, d.h. bis August 2000, die Baubewilligung „terminisiert" werden. Gemäß § 100 Z 8 der NÖ BO 1976 kann außerdem neben der nachträglichen Baubewilligung auch gleichzeitig die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Unter Punkt II stellte der Bürgermeister G als Verhandlungsleiter fest, dass die nachträgliche Baubewilligung und gleichzeitig die Benützungsbewilligung erteilt werden kann und bedingt, dass bis spätestens Ende September 1995 das E-Attest nachzureichen sei.

Im Bescheid vom 25.09.1995, Zl. ***, ist festgehalten, dass der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung am 23.08.1995 Herrn D gemäß § 92 Abs. 1 Z. 2 NÖ BO 1976 die Bewilligung zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Bauplatz in ***, ***, Badelos ***, Grundstück Nr. ***, ***, ***, ***, EZ ***, KG *** erteilt. Die Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen Bestandteil dieses Bescheides. Die in der Niederschrift angeführten Auflagen sind einzuhalten.

In einem weiteren Bescheid vom 25.09.1995, Zl. ***, ist festgehalten, dass die Baubehörde Herrn D die Bewilligung zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem genannten Grundstück erteilt hat.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 23.08.95 eine Endbeschau vorgenommen. Aufgrund dieses Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender Spruch:

„Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz stellt gemäß§ 111 Abs 1 NÖ Bauordnung 1976 in der geltenden Fassung fest, dass das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt ist, und erteilt daher die Benützungsbewilligung. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, dass die in der Niederschrift aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden und zwar bis längstens Ende September 1995. Das Protokoll über die Endbeschau (gemeint ist der 23.08.1995) liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides. Die Baulichkeit darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden."

Mit Kaufvertrag vom 05.05.2006 haben die Beschwerdeführer diese Liegenschaft von D käuflich erworben. Zum Zeitpunkt des Erwerbs war auf dem Grundstück lediglich ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von 4x4 m errichtet. Die anderen Nebengebäude waren noch nicht vorhanden.

Das E-Attest war bis zum Entscheidungszeitpunkt bei der Gemeinde nicht vorgelegt worden, obwohl im Bezug habenden Bescheid vom 25.09.1995, Zl. ***, auf das Protokoll vom 08.08.1995 verwiesen wird und einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildet.

In rechtlicher Hinsicht wurde wie folgt erwogen:

Der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Einwand, dass der Abbruchauftrag an alle Miteigentümer des betroffenen Grundstückes zu richten gewesen sei, ist unberechtigt.

Bauaufträge, die sich an den Eigentümer des Grundstücks oder des Bauwerks zu richten haben, sind im Falle des Miteigentums grundsätzlich, sofern keine ausdrückliche (abweichende) Sondervorschrift besteht – an alle Miteigentümer zu richten. Unabhängig davon ist ein Bauauftrag aber nicht deshalb rechtswidrig, wenn nicht sämtliche Miteigentümer des Bauwerkes dem Bauauftragsverfahren beigezogen worden sind. Dies deshalb, weil ein Bauauftrag nicht in einem einheitlichen Bescheid gegen alle Miteigentümer erlassen werden muss (Hinweis: VwGH 17.06.2003, 2002/05/1503, VwGH 13.11.2012, 2011/05/0093).

Unabhängig davon haben die Beschwerdeführer das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht an den gegenständlichen Objekten, sodass nur sie zum Abbruch verpflichtet werden konnten (vgl. VwGH 12.10.2007, 2006/05/0293).

Das Argument der Beschwerdeführer, dass der Abbruchauftrag nicht rechtskonform erlassen sei, geht daher ins Leere.

Zur Frage des Beschwerdeführers, ob es sich bei dem Gartenhaus um ein Superädifikat handle, ist auszuführen:

Wesentlich für das Superädifikat ist das Fehlen der Absicht des Erbauers, dass das Bauwerk stets, d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer auf diesem fremden Grundstück bleiben soll. Ein Superädifikat liegt also dann vor, wenn dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht fehlt, welche im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervortritt, aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden kann. Die Errichtung eines Bauwerkes aufgrund eines zeitlich beschränkten Grundbenutzungsrechtes legt den begrenzten Zweck (nur) nahe (VwGH 28.03.2011, 2010/17/0127).

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. etwa VwGH 27.02.2006,2005/05/0180, m.w.N.) spricht die Errichtung eines Bauwerkes aufgrund eines zeitlich beschränkten Grundbenützungsrechtes für einen begrenzten

Zweck. Ein Superädifikat liegt also dann vor, wenn dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht fehlt. Superädifikate werden im Gegensatz zu sonstigen Gebäuden nicht Zugehör der Liegenschaft und sind Gegenstand eines besonderen Eigentumsrechtes. Das Superädifikat stellt daher genauso wie das Baurecht und das Kellereigentum eine Durchbrechung des Grundsatzes „superficies solo cedit" dar.

Das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass es sich beim Gartenhaus um kein Superädifikat handelt, zumal D in seinem Ansuchen vom 12.07.1995 keine befristete Baubewilligung beantragt hat und es nicht auf fremdem Grund errichtet wurde.

§ 35 Abs 2 Z 2 NÖ BO 2014 lautet wie folgt:

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

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

Gemäß § 4 Z 7 NÖ BO 2014 ist ein Bauwerk ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist.

Unter einem Gebäude ist gemäß § 4 Z 15 NÖ BO 2014 ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden zu verstehen, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.

Gemäß § 14 Z 1 NÖ BO 2014 bedarf der Neu- und Zubau von Gebäuden einer Baubewilligung.

Das verfahrensgegenständliche Gartenhaus stellt ein Gebäude im Sinne der vorgenannten Bestimmungen dar.

Zum Zeitpunkt der baubehördlichen Bewilligung des Gartenhauses war die NÖ BO 1976 in Geltung.

Das Gartenhaus wurde nicht gemäß § 92 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 1976 als Gebäude bewilligt, obwohl es auch nach dieser Bauordnung als Gebäude einzustufen gewesen wäre, sondern gemäß § 92 Abs. 1 Z 2 NÖ BO 1976. Nach dieser Bestimmung ist die Errichtung anderer Bauwerke und Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen entstehen oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten, bewilligungspflichtig.

Aus Punkt 2c der Verordnung vom 20.07.1973 betreffend den Bebauungsplan für den *** Süd und Nord, die zum Zeitpunkt des Bauantrages in Geltung war, ist ersichtlich, dass die Fläche eines Badebungalows mindestens 50 m^2 zu betragen hatte und daher eine unbefristete Baubewilligung für das Gartenhaus mit 16 m^2 Grundfläche gar nicht hätte erteilt werden dürfen.

Die maßgebliche Bestimmung des § 100 Abs 1 NÖ BO 1976 lautet wie folgt:

Der Bewilligungsbescheid hat neben der Entscheidung über das Ansuchen die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprochen wird, zu enthalten (...).

Gemäß § 118 Abs 3 und 4 NÖ BO 1976 muss der Baubewilligungsbescheid schriftlich erlassen werden. Der Spruch des Bescheides muss die Entscheidung über den Antrag des Bauwerbers sowie die erforderlichen Auflagen – ev. Bedingungen – enthalten.

Laut Lehre und ständiger Rechtsprechung darf die Bauverhandlungsschrift im Spruch des Baubewilligungsbescheides zu dessen Bestandteil erklärt werden. Dadurch werden die in der Verhandlungsschrift angeführten Auflagen zu Bestandteilen des Spruches (Hauer/Zaussinger, NÖ Bauordnung, 4. Auflage, Erläuterung zu § 100 Abs 1).

Vom Beschwerdeführer wird bestritten, dass für das Gartenhaus die Baubewilligung nur befristet erteilt worden sei, da der Bescheidspruch keine Befristung enthalte. Richtig ist, dass der Spruch des Bescheides keine Befristung enthält. Im Spruch wird jedoch angeführt, dass das Protokoll über die Endbeschau einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildet. In diesem Protokoll ist die Befristung ausdrücklich genannt.

Die von den Beschwerdeführern zitierte Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 18.03.2010, Zl. 2009/07/0025, zu einer wasserrechtlichen Bewilligung kann nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes für den gegenständlichen Fall nicht herangezogen werden, da die Bezug habende Verhandlungsschrift eine im Konjunktiv formulierte Textpassage

aufweist, die als „Vorschlag“ zu interpretieren ist. Dieser Vorschlag kann nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes nicht zu einer Anordnung in Bescheidform werden.

Gegenständlich handelt es sich im Verhandlungsprotokoll betreffend den Baubewilligungsbescheid vom 08.09.1995 um eine Textpassage im Indikativ, aus welcher das Verwaltungsgericht entnimmt, dass von der Baubehörde die Baubewilligung befristet erteilt werden sollte, sofern das Elektroattest fristgerecht vorgelegt worden wäre.

Selbst für den Fall, dass man davon ausgehen wollte, dass es sich um keine befristet erteilte Baubewilligung handelt, ist festzuhalten, dass die nachträgliche Baubewilligung unter der aufschiebenden Wirkung erteilt wurde, dass bis spätestens Ende September 1995 das E-Attest nachzureichen ist. Nachdem das nicht geschah, lag für das Gartenhaus nie ein Konsens vor.

Da weder für das Gartenhaus noch für die Nebenbauten eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, sind diese Bauwerke als konsenslos anzusehen.

Bei den Nebenbauten handelt es sich auch nicht um anzeige-, bewilligungs- oder meldefreie Bauvorhaben, zumal sie nicht unter die Bestimmung des § 17 Z 8 NÖ BO 2014 subsumiert werden können, da die dort angeführten Gerätehütten nur auf einem Grundstück im Bauland und nicht auf einem Grundstück mit der Widmung Bauland-Sondergebiet errichtet werden können.

Ansonsten sind Neu- und Zubauten von Gebäuden gemäß§ 14 Z 1 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtig. Die Nebenbauten sind als Gebäude iS des § 4 Z 15 NÖ BO 2014 zu qualifizieren, da sie oberirdische Bauwerke mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden sind, welche von Menschen betreten werden können und dazu bestimmt sind, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.

Ein Bauwerk ist nach § 4 Z 7 NÖ BO 2014 ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist.

Die Bauwerkseigenschaft der Nebengebäude wurde von den Beschwerdeführern nie bestritten und ergibt sich außerdem aus den im Berufungsbescheid und im Bauakt befindlichen Lichtbildern

Die anzeigepflichtigen Vorhaben sind taxativ im § 15 Abs 1 NÖ BO 2014 angeführt. Die Nebengebäude fallen nicht unter diese Bestimmung.

Für das Verwaltungsgericht gibt es somit keinen Anhaltspunkt, dass die Nebengebäude bewilligungs- oder anzeigefrei sind.

Auf Grund der Konsenslosigkeit der Objekte war die Baubehörde nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, einen Abbruchauftrag nach § 35 Abs 2 Z 2 NÖ BO 2014 zu erteilen.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Gemäß § 59 Abs 2 AVG wird als Frist für die Abtragung der Bauwerke der 30.04.2019 neu bestimmt.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß

§ 24 Abs 4 VwGVG entfallen, zumal die Akten erkennen ließen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtsache nicht erwarten ließ und einem Entfall der Verhandlung weder Art 6 Abs 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl Nr. 2010/1958, noch Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl Nr. C 83 vom 30.03.2010, S. 389, entgegenstehen. Im Übrigen wurde von keiner Partei der Antrag auf Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung gestellt.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Fall die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängig war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die maßgebliche Judikatur wurde zitiert.

Schlagworte

Baurecht; baupolizeilicher Auftrag; Abbruchauftrag; Miteigentum; Wohnungseigentum;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2018:LVwG.AV.1326.001.2017

Zuletzt aktualisiert am

26.02.2019

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreic, http://www.lvwg.noe.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at