

TE Lvwg Erkenntnis 2026/7/15 LVwG-2024/17/3116-6

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.07.2026

Entscheidungsdatum

15.07.2026

Index

L82007 Bauordnung Tirol

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Tir 2022 §46 Abs1

BauO Tir 2022 §46 Abs6

BauO Tir 2022 §58 Abs2

AVG §53a Abs2

1. AVG § 53a heute
2. AVG § 53a gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 53a gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2013
4. AVG § 53a gültig von 01.08.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2013
5. AVG § 53a gültig von 01.01.2002 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
6. AVG § 53a gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
7. AVG § 53a gültig von 01.07.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
8. AVG § 53a gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Dr. Gschnitzer über die Beschwerde der Frau AA, vertreten durch BB, Rechtsanwalt in **** Z, Adresse 1, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Y vom 23.10.2024, GZ: ***, betreffend baupolizeiliche Aufträge nach der Tiroler Bauordnung 2022 und die Vorschreibung von Barauslagen,

I.römisch eins.

zu Recht erkannt:

1.

Die Beschwerde wird hinsichtlich Spruchpunkt I. und II. des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als die Erfüllungsfrist in Spruchpunkt I des angefochtenen Bescheides mit 12 Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung festgesetzt wird. Die Beschwerde wird hinsichtlich Spruchpunkt römisch eins. und

römisch zwei. des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als die Erfüllungsfrist in Spruchpunkt römisch eins des angefochtenen Bescheides mit 12 Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung festgesetzt wird.

2.

Der Beschwerde wird hinsichtlich des Kostenspruchs des angefochtenen Bescheides Folge gegeben und der Kostenspruch aufgehoben.

II.römisch zwei.

den Beschluss gefasst:

3.

Der Beschwerde wird hinsichtlich Spruchpunkt III. des angefochtenen Bescheides Folge gegeben der angefochtene Bescheid hinsichtlich seines Spruchpunktes III. aufgehoben und die Angelegenheit zur allfälligen Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverweisen. Der Beschwerde wird hinsichtlich Spruchpunkt römisch drei. des angefochtenen Bescheides Folge gegeben der angefochtene Bescheid hinsichtlich seines Spruchpunktes römisch drei. aufgehoben und die Angelegenheit zur allfälligen Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverweisen.

4.

Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig. Die ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Sämtliche in diesem Erkenntnis genannten Grundstücksnummern und Einlagezahlen beziehen sich auf die KG bzw. das GB ***** Y.

I.römisch eins.

Verfahrensgang:

Mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Y (belangte Behörde) vom 23.10.2024, wurde AA (Beschwerdeführerin) gem. § 46 Abs 1 TBO 2022 aufgetragen, die widerrechtlich auf Gst. **1 entlang der nordwestseitigen Grundstücksgrenze zu den Gsten **2 und **3 errichtete Natursteinmauer mit aufgesetzten Natursteinpfeilern und Metallfüllungen laut den einen integrierenden Bestandteil des Bescheides bildenden Fotos bis längstens 31.03.2025 abzutragen und gänzlich zu entfernen sowie den ursprünglichen Zustand des Bauplatzes wieder herzustellen (Spruchpunkt I.). Mit Spruchpunkt II. wurde der Beschwerdeführerin die weitere Benützung der in Spruchpunkt I. genannten baulichen Anlage gem. § 46 Abs 6 lit a TBO 2022 untersagt. Nach Spruchpunkt III. wurde ihr gem. § 58 Abs 5 TBO 2022 aufgetragen, binnen 4 Wochen die erforderliche Anzeige für eine von der Baubehörde festgestellte Aufschüttung binnen vier Wochen einzubringen und gleichzeitig angedroht, dass bei Unterlassen der Anzeige der Aufschüttung die Wiederherstellung des ursprünglichen Geländezustands aufgetragen werde. Mit dem Kostenspruch des angefochtenen Bescheides wurde der Beschwerdeführerin die Übernahme der Kosten eines Sachverständigen in Höhe von Euro 358,00 gem. § 76 AVG vorgeschrieben, da sie das Entstehen dieser Kosten verschuldet habe. Mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Y (belangte Behörde) vom 23.10.2024, wurde AA (Beschwerdeführerin) gem. Paragraph 46, Absatz eins, TBO 2022 aufgetragen, die widerrechtlich auf Gst. **1 entlang der nordwestseitigen Grundstücksgrenze zu den Gsten **2 und **3 errichtete Natursteinmauer mit aufgesetzten Natursteinpfeilern und Metallfüllungen laut den einen integrierenden Bestandteil des Bescheides bildenden Fotos bis längstens 31.03.2025 abzutragen und gänzlich zu entfernen sowie den ursprünglichen Zustand des Bauplatzes wieder herzustellen (Spruchpunkt römisch eins.). Mit Spruchpunkt römisch zwei. wurde der Beschwerdeführerin die weitere Benützung der in Spruchpunkt römisch eins. genannten baulichen Anlage gem. Paragraph 46, Absatz 6, Litera a, TBO 2022 untersagt. Nach Spruchpunkt römisch drei. wurde ihr gem. Paragraph 58, Absatz 5, TBO 2022 aufgetragen, binnen 4 Wochen die erforderliche Anzeige für eine von der Baubehörde festgestellte Aufschüttung binnen vier Wochen einzubringen und gleichzeitig angedroht, dass bei Unterlassen der Anzeige der Aufschüttung die Wiederherstellung des ursprünglichen Geländezustands aufgetragen werde. Mit dem Kostenspruch des angefochtenen Bescheides wurde der Beschwerdeführerin die Übernahme der Kosten eines Sachverständigen in Höhe von Euro 358,00 gem. Paragraph 76, AVG vorgeschrieben, da sie das Entstehen dieser Kosten verschuldet habe.

Gegen diesen Bescheid wurde fristgerecht Beschwerde erhoben. Zusammengefasst brachte die Beschwerdeführerin vor, dass der Spruch des baupolizeilichen Auftrags nicht hinreichend genug bestimmt sei, da Mauerbreite und -höhe sowie das ursprüngliche Geländeniveau nicht ausreichend konkretisiert worden seien. Die Lichtbilder, die zum Bestandteil des Bescheides erklärt wurden, seien diesem nicht angeschossen gewesen und auch nicht klar bezeichnet worden. Die baupolizeilichen Aufträge in Spruchpunkt II. und III. seien nicht hinreichend begründet. Es sei auch nicht definiert, auf welche Aufschüttung sich der baupolizeiliche Auftrag beziehe, da diese nicht nachvollziehbar bezeichnet sei. Die Behörde hätte anstelle eines Beseitigungs- und Wiederherstellungsauftrags eine Sanierungsmöglichkeit im Sinne eines Rückbaues der Mauer oder der Einbringung eines Baugesuchs vorschlagen müssen. Es liege auch eine Zustimmung des Nachbarn zur Errichtung der Mauer im Mindestabstandsbereich vor. Gegen diesen Bescheid wurde fristgerecht Beschwerde erhoben. Zusammengefasst brachte die Beschwerdeführerin vor, dass der Spruch des baupolizeilichen Auftrags nicht hinreichend genug bestimmt sei, da Mauerbreite und -höhe sowie das ursprüngliche Geländeniveau nicht ausreichend konkretisiert worden seien. Die Lichtbilder, die zum Bestandteil des Bescheides erklärt wurden, seien diesem nicht angeschossen gewesen und auch nicht klar bezeichnet worden. Die baupolizeilichen Aufträge in Spruchpunkt römisch zwei. und römisch drei. seien nicht hinreichend begründet. Es sei auch nicht definiert, auf welche Aufschüttung sich der baupolizeiliche Auftrag beziehe, da diese nicht nachvollziehbar bezeichnet sei. Die Behörde hätte anstelle eines Beseitigungs- und Wiederherstellungsauftrags eine Sanierungsmöglichkeit im Sinne eines Rückbaues der Mauer oder der Einbringung eines Baugesuchs vorschlagen müssen. Es liege auch eine Zustimmung des Nachbarn zur Errichtung der Mauer im Mindestabstandsbereich vor.

Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Tirol mit Schreiben vom 11.12.2024 die Beschwerde sowie den Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

Auf Anfrage des Landesverwaltungsgerichts bestätigte die belangte Behörde, dass die Beschwerdeführerin den baupolizeilichen Aufträgen zwischenzeitlich vollständig entsprochen habe. Die vorgeschriebenen Barauslagen wurden laut Mitteilung der Gemeinde mit dem angefochtenen Bescheid vorgeschrieben, eine Kostenbestimmung mit Bescheid gem. § 53a AVG erfolgte offenbar nicht. Auf Anfrage des Landesverwaltungsgerichts bestätigte die belangte Behörde, dass die Beschwerdeführerin den baupolizeilichen Aufträgen zwischenzeitlich vollständig entsprochen habe. Die vorgeschriebenen Barauslagen wurden laut Mitteilung der Gemeinde mit dem angefochtenen Bescheid vorgeschrieben, eine Kostenbestimmung mit Bescheid gem. Paragraph 53 a, AVG erfolgte offenbar nicht.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch das Landesverwaltungsgericht war nicht erforderlich, da der entscheidungswesentliche Sachverhalt anhand des vorliegenden Akteninhalts feststellbar war; im Übrigen hat die Beschwerdeführerin ausdrücklich auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

II. römisch zwei.

Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin hat als Eigentümerin des Gst. **1 entlang der nordwestseitigen Grundstücksgrenze zu den Gsten **2 und **3 eine mehr als 2 m hohe Natursteinmauer mit aufgesetzten Natursteinpfeilern und Metallfüllungen errichtet, welche die genannte Grundstücksgrenze zwischen den drei angeführten Grundstücken überbaut.

Weiters wurde in der Mindestabstandsfläche des Gst **1 KG Y und allenfalls auch über die Grundstücksgrenze hinweg eine Aufschüttung vorgenommen, deren Höhe, Lage und Ausdehnung jedoch nicht schlüssig festgestellt wurden. Eine allfällige Zustimmung des Nachbarn zur Höhe dieser Aufschüttung liegt nicht liquide vor.

Der gegenständlich angefochtene baupolizeiliche Abbruchauftrag (Spruchpunkt I.) bezieht sich auf die oben dargestellte Natursteinmauer auf welche sich auch die Benützungsuntersagung gem. Spruchpunkt II des angefochtenen Bescheides bezieht. Spruchpunkt III trägt der Beschwerdeführerin hinsichtlich der getätigten Aufschüttung die Einbringung eines Bauansuchens auf. Der gegenständlich angefochtene baupolizeiliche Abbruchauftrag (Spruchpunkt römisch eins.) bezieht sich auf die oben dargestellte Natursteinmauer auf welche sich auch die Benützungsuntersagung gem. Spruchpunkt römisch zwei des angefochtenen Bescheides bezieht. Spruchpunkt römisch drei trägt der Beschwerdeführerin hinsichtlich der getätigten Aufschüttung die Einbringung eines Bauansuchens auf.

Hinsichtlich der mit dem Kostenspruch des angefochtenen Bescheides vorgeschriebenen Barauslagen ist festzustellen, dass diesem zwei Gebührennoten des hochbautechnischen Sachverständigen zu Grunde liegen, welche dieser am 14.10.2023 bzw. 05.09.2024 der Baubehörde vorgelegt hat. Diese vom Sachverständigen geltend gemachten Gebühren

wurden durch die belangte Behörde nicht gem. § 53a Abs 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz mit Bescheid bestimmt. Hinsichtlich der mit dem Kostenspruch des angefochtenen Bescheides vorgeschriebenen Barauslagen ist festzustellen, dass diesem zwei Gebührennoten des hochbautechnischen Sachverständigen zu Grunde liegen, welche dieser am 14.10.2023 bzw. 05.09.2024 der Baubehörde vorgelegt hat. Diese vom Sachverständigen geltend gemachten Gebühren wurden durch die belangte Behörde nicht gem. Paragraph 53 a, Absatz 2, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz mit Bescheid bestimmt.

Zwischenzeitlich ist die Beschwerdeführerin den baupolizeilichen Aufträgen vollständig nachgekommen.

III. römisch drei.

Beweiswürdigung:

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den Akt der Baubehörde, insbesondere in die beiden Stellungnahmen des von der belangten Behörde beauftragten hochbautechnischen Sachverständigen. Dieser stellte jeweils nach Durchführung eines Ortsaugenscheins schlüssig dar, dass die Beschwerdeführerin die in den Feststellungen dieses Erkenntnisses genannten baulichen Maßnahmen getroffen hat, wobei hinsichtlich der Lage und Höhe der gegenständlichen Natursteinmauer auf die oben wiedergegebene Naturaufnahme (AVT, Lage- und Höhenplan, Vermessungsdatum 12.08.2024) eines befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen zurückgegriffen wurde. Auch die vom Sachverständigen festgestellte Höhe der Aufschüttung von mehr als 2 m. Anhand des Akteninhalts war jedoch die genaue Lage und Ausdehnung der fraglichen Aufschüttung nicht feststellbar.

Die Feststellung, dass die Beschwerdeführerin den baupolizeilichen Aufträgen vollständig entsprochen hat, ergibt sich aus der diesbezüglichen Mitteilung der belangten Behörde.

Das Fehlen eines schriftlichen Kostenbestimmungsbescheides gemäß § 53a Abs 2 AVG ergibt sich aus der Aktenlage sowie auch aus der – über entsprechende Nachfrage durch das erkennende Gericht – erstatteten Mitteilung der belangten Behörde, dass eben der beschwerdegegenständliche Bescheid erlassen worden sei. Auf einen Bescheid gem. § 53a Abs 2 AVG wurde in Beantwortung der gerichtlichen Anfrage nicht Bezug genommen. Das Fehlen eines schriftlichen Kostenbestimmungsbescheides gemäß Paragraph 53 a, Absatz 2, AVG ergibt sich aus der Aktenlage sowie auch aus der – über entsprechende Nachfrage durch das erkennende Gericht – erstatteten Mitteilung der belangten Behörde, dass eben der beschwerdegegenständliche Bescheid erlassen worden sei. Auf einen Bescheid gem. Paragraph 53 a, Absatz 2, AVG wurde in Beantwortung der gerichtlichen Anfrage nicht Bezug genommen.

IV. römisch vier.

Rechtslage:

Nach § 28 Abs 2 lit b Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44/2022 in der anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 85/2023 (TBO 2022) sind Stützmauern und Einfriedungen nur dann der Baubehörde lediglich anzuzeigen, wenn sie insgesamt eine Höhe von 2 m nicht überschreiten; haben Stützmauern und Einfriedungen eine größere Höhe, so gelten sie als sonstige bauliche Anlagen im Sinn des § 28 Abs 1 lit f TBO 2022 und sind baubewilligungspflichtig. Nach Paragraph 28, Absatz 2, Litera b, Tiroler Bauordnung 2022, Landesgesetzblatt Nr. 44 aus 2022, in der anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 85 aus 2023, (TBO 2022) sind Stützmauern und Einfriedungen nur dann der Baubehörde lediglich anzuzeigen, wenn sie insgesamt eine Höhe von 2 m nicht überschreiten; haben Stützmauern und Einfriedungen eine größere Höhe, so gelten sie als sonstige bauliche Anlagen im Sinn des Paragraph 28, Absatz eins, Litera f, TBO 2022 und sind baubewilligungspflichtig.

Gemäß § 46 Abs 1 TBO 2022 hat die Behörde, wenn eine bewilligungspflichtige oder anzeigepflichtige bauliche Anlage ohne die erforderliche Baubewilligung bzw Bauanzeige errichtet wurde, dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen. Wurde eine solche bauliche Anlage ohne die erforderliche Baubewilligung bzw Bauanzeige geändert, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage die Herstellung des der Baubewilligung bzw Bauanzeige entsprechenden Zustandes aufzutragen. Dies gilt auch, wenn ein Bauvorhaben abweichend von der Baubewilligung bzw Bauanzeige ausgeführt wurde und diese Abweichung eine Änderung der baulichen Anlage darstellt, zu deren selbständigen Vornahme eine Baubewilligung oder Bauanzeige erforderlich wäre. Ist die Herstellung des der Baubewilligung bzw Bauanzeige entsprechenden Zustandes technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage stattdessen deren Beseitigung und

erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen. Nach § 46 Abs 6 TBO 2022 hat die Behörde u.a. dem Eigentümer einer baulichen Anlage deren Benützung zu untersagen, wenn er sie benützt, obwohl es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt, für das jedoch keine Baubewilligung vorliegt. Gemäß Paragraph 46, Absatz eins, TBO 2022 hat die Behörde, wenn eine bewilligungspflichtige oder anzeigepflichtige bauliche Anlage ohne die erforderliche Baubewilligung bzw Bauanzeige errichtet wurde, dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen. Wurde eine solche bauliche Anlage ohne die erforderliche Baubewilligung bzw Bauanzeige geändert, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage die Herstellung des der Baubewilligung bzw Bauanzeige entsprechenden Zustandes aufzutragen. Dies gilt auch, wenn ein Bauvorhaben abweichend von der Baubewilligung bzw Bauanzeige ausgeführt wurde und diese Abweichung eine Änderung der baulichen Anlage darstellt, zu deren selbständigen Vornahme eine Baubewilligung oder Bauanzeige erforderlich wäre. Ist die Herstellung des der Baubewilligung bzw Bauanzeige entsprechenden Zustandes technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage stattdessen deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen. Nach Paragraph 46, Absatz 6, TBO 2022 hat die Behörde u.a. dem Eigentümer einer baulichen Anlage deren Benützung zu untersagen, wenn er sie benützt, obwohl es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt, für das jedoch keine Baubewilligung vorliegt.

Nach § 58 Abs 1 TBO 2022 sind Aufschüttungen, die das ursprüngliche Geländeniveau um mehr als 1,50 m verändern, der Behörde schriftlich anzuzeigen. In den Mindestabstandsflächen ist eine Niveauveränderung von mehr als 2 m nicht zulässig, es sei denn der betroffene Nachbar würde einem höheren Ausmaß zustimmen. Für den Fall der Durchführung einer entsprechenden Aufschüttung ohne Erstattung der dafür erforderlichen Anzeige an die Behörde, hat diese dem Bauführer unter Fristsetzung aufzutragen, die Anzeige nachzuholen. Nach Paragraph 58, Absatz eins, TBO 2022 sind Aufschüttungen, die das ursprüngliche Geländeniveau um mehr als 1,50 m verändern, der Behörde schriftlich anzuzeigen. In den Mindestabstandsflächen ist eine Niveauveränderung von mehr als 2 m nicht zulässig, es sei denn der betroffene Nachbar würde einem höheren Ausmaß zustimmen. Für den Fall der Durchführung einer entsprechenden Aufschüttung ohne Erstattung der dafür erforderlichen Anzeige an die Behörde, hat diese dem Bauführer unter Fristsetzung aufzutragen, die Anzeige nachzuholen.

Zum Kostenspruch:

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (BGBl Nr 51/1991 idgF BGBl. I Nr 82/2025 (AVG)): Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz Bundesgesetzblatt Nr 51 aus 1991, idgF Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 82 aus 2025, (AVG):

„Gebühren der nichtamtlichen Sachverständigen

§ 53a. Paragraph 53 a,

(1) Nichtamtliche Sachverständige haben für ihre Tätigkeit im Verfahren Anspruch auf Gebühren, die durch Verordnung der Bundesregierung in Pauschalbeträgen (nach Tarifen) festzusetzen sind. Soweit keine solchen Pauschalbeträge (Tarife) festgesetzt sind, sind auf den Umfang der Gebühr die §§ 24 bis 37, 43 bis 49 und 51 des Gebührenanspruchsgesetzes – GebAG, BGBl. Nr. 136/1975, sinngemäß anzuwenden. Die Gebühr ist gemäß § 38 des Gebührenanspruchsgesetzes 1975 bei der Behörde geltend zu machen, die den Sachverständigen herangezogen hat. (1) Nichtamtliche Sachverständige haben für ihre Tätigkeit im Verfahren Anspruch auf Gebühren, die durch Verordnung der Bundesregierung in Pauschalbeträgen (nach Tarifen) festzusetzen sind. Soweit keine solchen Pauschalbeträge (Tarife) festgesetzt sind, sind auf den Umfang der Gebühr die Paragraphen 24 bis 37, 43 bis 49 und 51 des Gebührenanspruchsgesetzes – GebAG, Bundesgesetzblatt Nr. 136 aus 1975, „sinngemäß anzuwenden. Die Gebühr ist gemäß Paragraph 38, des Gebührenanspruchsgesetzes 1975 bei der Behörde geltend zu machen, die den Sachverständigen herangezogen hat.

(2) Die Gebühr ist von der Behörde, die den Sachverständigen herangezogen hat, mit Bescheid zu bestimmen. Vor der Gebührenbestimmung kann der Sachverständige aufgefordert werden, sich über Umstände, die für die Gebührenberechnung bedeutsam sind, zu äußern und, unter Setzung einer bestimmten Frist, noch fehlende Bestätigungen vorzulegen. Die Gebührenbeträge sind auf volle 10 Cent aufzurunden.

[...]“

V.römisch fünf.

Rechtliche Beurteilung:

1. Allgemeines

Das Verwaltungsgericht hat seiner Entscheidung über Beschwerden gegen baupolizeiliche Aufträge grundsätzlich die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrunde zu legen. Dies gilt nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aber nicht für solche Sachverhaltsänderungen, die in der Herstellung eines Zustandes bestehen, der dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag entspricht; dabei handelt es sich um keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Änderung des maßgebenden Sachverhaltes (vgl. etwa VwGH 4.7.2019, Ra 2017/06/0116, und VwGH 25.3.1999, 97/06/0216, jeweils mwN). Das Verwaltungsgericht hat seiner Entscheidung über Beschwerden gegen baupolizeiliche Aufträge grundsätzlich die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrunde zu legen. Dies gilt nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aber nicht für solche Sachverhaltsänderungen, die in der Herstellung eines Zustandes bestehen, der dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag entspricht; dabei handelt es sich um keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Änderung des maßgebenden Sachverhaltes vergleiche etwa VwGH 4.7.2019, Ra 2017/06/0116, und VwGH 25.3.1999, 97/06/0216, jeweils mwN).

2. Zu Spruchpunkt I.2. Zu Spruchpunkt römisch eins.

Wie sich aus den Feststellungen ergibt, hat die Beschwerdeführerin an der Grenze ihres Gst **1 über die Grundstücksgrenze hinweg zu den Gsten **3 und **2 eine Mauer in Natursteinschlichtung erbaut, die eine Höhe von mehr als 2 m aufweist und daher bereits aus diesem Grund bewilligungspflichtig ist. Hinzu kommt, dass das Überbauen von Grundstücksgrenzen gem. § 4 Abs 3 TBO 2022 nur in den dort genannten Sonderfällen zulässig ist; eine Einfriedungs- oder Stützmauer wie die gegenständliche wird von den Ausnahmeregelungen in § 4 Abs 3 TBO 2022 nicht erfasst und dürfen solche Mauern daher nicht über Grundstücksgrenzen hinweg erbaut werden. Wie sich aus den Feststellungen ergibt, hat die Beschwerdeführerin an der Grenze ihres Gst **1 über die Grundstücksgrenze hinweg zu den Gsten **3 und **2 eine Mauer in Natursteinschlichtung erbaut, die eine Höhe von mehr als 2 m aufweist und daher bereits aus diesem Grund bewilligungspflichtig ist. Hinzu kommt, dass das Überbauen von Grundstücksgrenzen gem. Paragraph 4, Absatz 3, TBO 2022 nur in den dort genannten Sonderfällen zulässig ist; eine Einfriedungs- oder Stützmauer wie die gegenständliche wird von den Ausnahmeregelungen in Paragraph 4, Absatz 3, TBO 2022 nicht erfasst und dürfen solche Mauern daher nicht über Grundstücksgrenzen hinweg erbaut werden.

Damit liegt hinsichtlich der gegenständlichen Mauer, die aufgrund ihrer Höhe bewilligungspflichtig wäre, nicht nur keine Baubewilligung vor, sondern dürfte eine solche auch gem. § 4 Abs 3 TBO 2022 nicht erteilt werden. Ein entsprechendes Bauansuchen wäre gem. § 28 Abs 4 lit b TBO 2022 abzuweisen. Der baupolizeiliche Auftrag zu Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides erging daher zurecht. Hinsichtlich der Einwendung, dass der Entfernungsauftrag zu wenig konkretisiert sei, muss festgehalten werden, dass die abzubrechende bauliche Anlage im Spruch des angefochtenen Bescheides durch Nennung der Lage („entlang der nordwestseitigen Grundstücksgrenze zu den benachbarten Grundparzellen **2 und **3, KG ***** Y“) und Bezeichnung als „Natursteinmauer mit aufgesetzten Natursteinpfeilern und Metallfüllungen“ ausreichend spezifiziert wurde. Da es sich bei der betreffenden Mauer weder begrifflich noch technisch um eine teilbare bauliche Anlage handelt, war es unerheblich, dass die belangte Behörde, die fragliche Mauer als „auf Grundstück **1 [...] errichtete Natursteinmauer [...]“ bezeichnete, obwohl sie auch auf Gst **3 und **2 errichtet wurde. Die Bezeichnung als Mauer grenzt das vom baupolizeilichen Auftrag erfasste Bauwerk unmissverständlich ab, ein Verweis auf Fotos, wie im angefochtenen Bescheid (unrichtig) angeführt, ist daher überschießend und nicht vonnöten. Auch die genaue Umschreibung der fraglichen Mauer durch Angabe einer bestimmten Breite, Länge oder Höhe ginge über das Maß des Notwendigen hinaus. Damit liegt hinsichtlich der gegenständlichen Mauer, die aufgrund ihrer Höhe bewilligungspflichtig wäre, nicht nur keine Baubewilligung vor, sondern dürfte eine solche auch gem. Paragraph 4, Absatz 3, TBO 2022 nicht erteilt werden. Ein entsprechendes Bauansuchen wäre gem. Paragraph 28, Absatz 4, Litera b, TBO 2022 abzuweisen. Der baupolizeiliche Auftrag zu Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides erging daher zurecht. Hinsichtlich der Einwendung, dass der Entfernungsauftrag zu wenig konkretisiert sei, muss festgehalten werden, dass die abzubrechende bauliche Anlage im Spruch des angefochtenen Bescheides durch Nennung der Lage („entlang der nordwestseitigen Grundstücksgrenze zu den benachbarten Grundparzellen **2 und **3, KG ***** Y“) und Bezeichnung als „Natursteinmauer mit aufgesetzten Natursteinpfeilern und Metallfüllungen“ ausreichend spezifiziert wurde. Da es sich bei der betreffenden Mauer weder

begrifflich noch technisch um eine teilbare bauliche Anlage handelt, war es unerheblich, dass die belangte Behörde, die fragliche Mauer als „auf Grundstück **1 [...] errichtete Natursteinmauer [...]“ bezeichnete, obwohl sie auch auf GSt **3 und **2 errichtet wurde. Die Bezeichnung als Mauer grenzt das vom baupolizeilichen Auftrag erfasste Bauwerk unmissverständlich ab, ein Verweis auf Fotos, wie im angefochtenen Bescheid (unrichtig) angeführt, ist daher überschießend und nicht vonnöten. Auch die genaue Umschreibung der fraglichen Mauer durch Angabe einer bestimmten Breite, Länge oder Höhe ginge über das Maß des Notwendigen hinaus.

Aufgrund des Umstands, dass die fragliche Mauer über eine Grundstücksgrenze hinweg errichtet wurde, ist auch der Einwand, es dürfe nicht die Entfernung der gesamten Mauer vorgeschrieben werden, nicht stichhaltig. Es trifft zwar zu, dass Mauern bis zu einer bestimmten Höhe ohne baubehördliches Zutun rechtmäßig erbaut werden können, jedoch gilt dies nicht für Mauern, die bereits von vorneherein gegen baurechtliche Bestimmungen verstoßen. Im gegenständlichen Fall erstreckt sich die Mauer über eine Grundstücksgrenze und entspricht daher zur Gänze nicht § 4 Abs 3 TBO 2022, sodass die Entfernung der gesamten Mauer (und nicht eine baurechtliche Sanierung) zurecht aufgetragen wurde. Der Widerspruch zu § 4 Abs 3 TBO 2022 kann auch nicht durch eine nachbarliche Zustimmung zum Überbauen der Grundstücksgrenze ersetzt werden. Aufgrund des Umstands, dass die fragliche Mauer über eine Grundstücksgrenze hinweg errichtet wurde, ist auch der Einwand, es dürfe nicht die Entfernung der gesamten Mauer vorgeschrieben werden, nicht stichhaltig. Es trifft zwar zu, dass Mauern bis zu einer bestimmten Höhe ohne baubehördliches Zutun rechtmäßig erbaut werden können, jedoch gilt dies nicht für Mauern, die bereits von vorneherein gegen baurechtliche Bestimmungen verstoßen. Im gegenständlichen Fall erstreckt sich die Mauer über eine Grundstücksgrenze und entspricht daher zur Gänze nicht Paragraph 4, Absatz 3, TBO 2022, sodass die Entfernung der gesamten Mauer (und nicht eine baurechtliche Sanierung) zurecht aufgetragen wurde. Der Widerspruch zu Paragraph 4, Absatz 3, TBO 2022 kann auch nicht durch eine nachbarliche Zustimmung zum Überbauen der Grundstücksgrenze ersetzt werden.

Angesichts des Umstands, dass die Beschwerdeführerin dem Abbruchauftrag bereits entsprochen hat, erscheint eine Erfüllungsfrist zwar obsolet, jedoch ist deren Festsetzung aus formalrechtlichen Gründen erforderlich, da das Gericht wie bereits festgehalten, im baupolizeilichen Verfahren die Richtigkeit des angefochtenen Bescheides anhand des Sachverhalts zum Zeitpunkt seiner Erlassung zu beurteilen hat. Mit der Erlassung eines baupolizeilichen Auftrags ist jedoch nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs die Festsetzung einer Paritionsfrist zwingend verbunden. Daher wurde eine Frist von 12 Monaten ab Zustellung der gegenständlichen Entscheidung festgelegt, die im vorliegenden Fall jedenfalls als ausreichend zu erachten ist.

3. Zu Spruchpunkt II.3. Zu Spruchpunkt römisch zwei.

Aus § 46 Abs 6 TBO 2022 ergibt sich, dass die Behörde im Falle eines baupolizeilichen Auftrags gem. § 46 Abs 1 TBO 2022 auf die Benützung der betroffenen baulichen Anlage untersagen kann, was seitens der belangten Behörde mit Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides zutreffend erfolgte. Aus Paragraph 46, Absatz 6, TBO 2022 ergibt sich, dass die Behörde im Falle eines baupolizeilichen Auftrags gem. Paragraph 46, Absatz eins, TBO 2022 auf die Benützung der betroffenen baulichen Anlage untersagen kann, was seitens der belangten Behörde mit Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Bescheides zutreffend erfolgte.

4. Zu Spruchpunkt III.4. Zu Spruchpunkt römisch drei.

Hinsichtlich der Vorschreibung der Nachreichung einer Bauanzeige hinsichtlich einer Aufschüttung lässt sich dem vorliegenden Akt, insbesondere auch den Feststellungen des bautechnischen Sachverständigen, lediglich entnehmen, dass diese Aufschüttung sich über die Grundgrenze zwischen GSt **1 und den GSten **3 und **2 erstrecke und eine Höhe von mehr als 1,50 m habe. Eine genaue Darstellung der Lage dieser Aufschüttung kann dem Verwaltungsakt nicht entnommen werden. Dies geht auch nicht aus den der Stellungnahme des Sachverständigen angeschlossenen Lichtbildern hervor; die im angefochtenen Bescheid zum Bescheidbestandteil erklärten Lichtbilder fehlen im Akt oder sind nicht als solche bezeichnet. Auch die vom Sachverständigen angenommene Höhe der fraglichen Aufschüttung wird in dessen Stellungnahme nicht begründet. Auch der in Spruchpunkt III. des angefochtenen Bescheides enthaltene Verweis auf eine „oben angeführte[n] Aufschüttung“ geht, wie die Beschwerdeführerin zutreffend bemerkt hat, ins Leere. Daher war es dem erkennenden Gericht nicht möglich, anhand des Akteninhalts ergänzende Feststellungen zu Lage und Umfang der Aufschüttung zu treffen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der beigezogene

Sachverständige aufgrund der von ihm durchgeführten Befundaufnahme über das erforderliche Wissen verfügt, um Höhe und Lage der Aufschüttung klar festzuhalten, sodass der Behörde eine Konkretisierung ihres Auftrages gem. § 58 Abs 2 TBO 2022 bereits möglich wäre. Eine ergänzende Beweisaufnahme durch das erkennende Gericht ist sohin aus verfahrensökonomischen Gründen nicht sinnvoll. Hinsichtlich der Vorschreibung der Nachreichung einer Bauanzeige hinsichtlich einer Aufschüttung lässt sich dem vorliegenden Akt, insbesondere auch den Feststellungen des bautechnischen Sachverständigen, lediglich entnehmen, dass diese Aufschüttung sich über die Grundgrenze zwischen Gst **1 und den Gsten **3 und **2 erstrecke und eine Höhe von mehr als 1,50 m habe. Eine genaue Darstellung der Lage dieser Aufschüttung kann dem Verwaltungsakt nicht entnommen werden. Dies geht auch nicht aus den der Stellungnahme des Sachverständigen angeschlossenen Lichtbildern hervor; die im angefochtenen Bescheid zum Bescheidbestandteil erklärten Lichtbilder fehlen im Akt oder sind nicht als solche bezeichnet. Auch die vom Sachverständigen angenommene Höhe der fraglichen Aufschüttung wird in dessen Stellungnahme nicht begründet. Auch der in Spruchpunkt römisch drei. des angefochtenen Bescheides enthaltene Verweis auf eine „oben angeführte[n] Aufschüttung“ geht, wie die Beschwerdeführerin zutreffend bemerkt hat, ins Leere. Daher war es dem erkennenden Gericht nicht möglich, anhand des Akteninhalts ergänzende Feststellungen zu Lage und Umfang der Aufschüttung zu treffen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der beigezogene Sachverständige aufgrund der von ihm durchgeführten Befundaufnahme über das erforderliche Wissen verfügt, um Höhe und Lage der Aufschüttung klar festzuhalten, sodass der Behörde eine Konkretisierung ihres Auftrages gem. Paragraph 58, Absatz 2, TBO 2022 bereits möglich wäre. Eine ergänzende Beweisaufnahme durch das erkennende Gericht ist sohin aus verfahrensökonomischen Gründen nicht sinnvoll.

Das Gericht macht daher hinsichtlich Spruchpunkt III. des angefochtenen Bescheides von der Möglichkeit gem. § 24 Abs 3 VwGVG Gebrauch und verweist die Rechtssache zur Ergänzung des Ermittlungsverfahrens zur allfälligen Erlassung eines neuen Bescheides zurück. Das Gericht macht daher hinsichtlich Spruchpunkt römisch drei. des angefochtenen Bescheides von der Möglichkeit gem. Paragraph 24, Absatz 3, VwGVG Gebrauch und verweist die Rechtssache zur Ergänzung des Ermittlungsverfahrens zur allfälligen Erlassung eines neuen Bescheides zurück.

5. Zum Kostenspruch:

Gemäß § 53a Abs 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) haben nichtamtliche Sachverständige für ihre Tätigkeit im Verfahren Anspruch auf Gebühren. Gemäß Paragraph 53 a, Absatz eins, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) haben nichtamtliche Sachverständige für ihre Tätigkeit im Verfahren Anspruch auf Gebühren.

Gemäß § 53a Abs 2 AVG ist die Gebühr von der Behörde, die den Sachverständigen beigezogen hat, mit Bescheid zu bestimmen. Vor der Gebührenbestimmung kann der Sachverständige aufgefordert werden, sich über Umstände, die für die Gebührenberechnung bedeutsam sind, zu äußern und, unter Setzung einer bestimmten Frist, noch fehlende Bestätigungen vorzulegen. Die Gebührenbeträge sind auf volle 10 Cent aufzurunden. Gemäß Paragraph 53 a, Absatz 2, AVG ist die Gebühr von der Behörde, die den Sachverständigen beigezogen hat, mit Bescheid zu bestimmen. Vor der Gebührenbestimmung kann der Sachverständige aufgefordert werden, sich über Umstände, die für die Gebührenberechnung bedeutsam sind, zu äußern und, unter Setzung einer bestimmten Frist, noch fehlende Bestätigungen vorzulegen. Die Gebührenbeträge sind auf volle 10 Cent aufzurunden.

Die zuständige Behörde hat somit über den Antrag auf Zuerkennung einer Gebühr mit verfahrensrechtlichem Bescheid abzusprechen. Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung kommt eine Überwälzung der Sachverständigengebühr auf die Partei gemäß § 76 AVG erst dann in Betracht, wenn sie bescheidmäßig festgesetzt und tatsächlich bereits bezahlt wurde, weil sie erst damit der Behörde im Sinne des § 76 Abs 1 erster Satz AVG „erwachsen“ ist (vgl etwa VwGH 19.10.2001, 98/02/0129; 25.06.2003, 2001/03/0066). Diese Voraussetzung liegt nur dann vor, wenn die Behörde die Gebühr dem Sachverständigen gegenüber sowohl im Sinne des § 53a AVG bescheidmäßig festgesetzt als auch bezahlt hat (vgl etwa VwGH 24.02.2004, 2002/05/0658; 26.09.2006, 2001/06/0033). Fehlt eine dieser beiden Voraussetzungen, liegen keine Barauslagen im Sinne des § 76 Abs 1 AVG vor und ist die Vorschreibung des Kostenersatzes somit verfrüht und damit bereits aus diesem Grunde nicht zulässig (vgl VwGH 15.11.2001, 2000/07/0282). Die zuständige Behörde hat somit über den Antrag auf Zuerkennung einer Gebühr mit verfahrensrechtlichem Bescheid abzusprechen. Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung kommt eine Überwälzung der Sachverständigengebühr auf die Partei gemäß Paragraph 76, AVG erst dann in Betracht, wenn sie bescheidmäßig festgesetzt und tatsächlich bereits bezahlt wurde, weil sie erst damit der Behörde im Sinne des

Paragraph 76, Absatz eins, erster Satz AVG „erwachsen“ ist vergleiche etwa VwGH 19.10.2001, 98/02/0129; 25.06.2003, 2001/03/0066). Diese Voraussetzung liegt nur dann vor, wenn die Behörde die Gebühr dem Sachverständigen gegenüber sowohl im Sinne des Paragraph 53 a, AVG bescheidmäßig festgesetzt als auch bezahlt hat vergleiche etwa VwGH 24.02.2004, 2002/05/0658; 26.09.2006, 2001/06/0033). Fehlt eine dieser beiden Voraussetzungen, liegen keine Barauslagen im Sinne des Paragraph 76, Absatz eins, AVG vor und ist die Vorschreibung des Kostenersatzes somit verfrüht und damit bereits aus diesem Grunde nicht zulässig vergleiche VwGH 15.11.2001, 2000/07/0282).

Da die belangte Behörde hinsichtlich der aus der Tätigkeit des Sachverständigen entstandenen und geltend gemachten Barauslagen keinen Kostenbestimmungsbescheid gem. § 53a Abs 2 AVG erlassen hat, fehlt es bereits an dieser Voraussetzung für eine Kostenvorschreibung gegenüber der Beschwerdeführerin nach § 76 AVG; ob eine Auszahlung der Barauslagen an den Sachverständigen auch tatsächlich stattgefunden hat, war daher nicht zu prüfen, steht jedoch nach dem Akteneinhalt keinesfalls fest. Da die belangte Behörde hinsichtlich der aus der Tätigkeit des Sachverständigen entstandenen und geltend gemachten Barauslagen keinen Kostenbestimmungsbescheid gem. Paragraph 53 a, Absatz 2, AVG erlassen hat, fehlt es bereits an dieser Voraussetzung für eine Kostenvorschreibung gegenüber der Beschwerdeführerin nach Paragraph 76, AVG; ob eine Auszahlung der Barauslagen an den Sachverständigen auch tatsächlich stattgefunden hat, war daher nicht zu prüfen, steht jedoch nach dem Akteneinhalt keinesfalls fest.

VI.römisch sechs.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 340,00 zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Gschnitzer

(Richter)

Schlagworte

Entfernungsauftrag

Benützungsuntersagung

Bauanzeige

Aufschüttung

Barauslagen

Kostenbestimmungsbescheid

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWG TI:2026:LVwG.2024.17.3116.6

Zuletzt aktualisiert am

21.07.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwg Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at