

TE Lvwg Erkenntnis 2026/7/15 LVwG- 2026/26/1517-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.07.2026

Entscheidungsdatum

15.07.2026

Index

L82007 Bauordnung Tirol

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §52 Abs1

AVG §52 Abs2

AVG §76 Abs2

1. AVG § 52 heute
2. AVG § 52 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 52 gültig von 01.01.2002 bis 27.11.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
5. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
6. AVG § 52 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
7. AVG § 52 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. AVG § 52 heute
2. AVG § 52 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 52 gültig von 01.01.2002 bis 27.11.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
5. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
6. AVG § 52 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
7. AVG § 52 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. AVG § 76 heute
2. AVG § 76 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 76 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
4. AVG § 76 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. AVG § 76 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/1999
6. AVG § 76 gültig von 18.08.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/1999
7. AVG § 76 gültig von 01.01.1999 bis 17.08.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
8. AVG § 76 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

9. AVG § 76 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
10. AVG § 76 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
11. AVG § 76 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Dr. Aicher über die Beschwerde des AA, Adresse 1, **** Z, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 13.04.2026, ZI ***, betreffend die Vorschreibung von Sachverständigengebühren als Barauslagen nach dem Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991,

zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

2.

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.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. römisch eins.

Verfahrensgang:

1)

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 13.04.2026 wurde dem Rechtsmittelwerber auf der Rechtsgrundlage des § 76 Abs 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 die Zahlung der Gebühren des von der belangten Behörde beigezogenen hochbautechnischen Sachverständigen BB im Betrag von Euro 2.016,00 als Barauslagen aufgetragen, und zwar binnen zwei Wochen ab Rechtskraft des Kostenbescheides. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 13.04.2026 wurde dem Rechtsmittelwerber auf der Rechtsgrundlage des Paragraph 76, Absatz 2, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 die Zahlung der Gebühren des von der belangten Behörde beigezogenen hochbautechnischen Sachverständigen BB im Betrag von Euro 2.016,00 als Barauslagen aufgetragen, und zwar binnen zwei Wochen ab Rechtskraft des Kostenbescheides.

Zur Begründung dieser Entscheidung führte die belangte Baubehörde im Wesentlichen aus, dass sich im Zuge nachbarschaftsrechtlicher Auseinandersetzungen zwischen dem Zahlungsverpflichteten und seinem Grundstücksnachbarn für die Baubehörde die Notwendigkeit ergeben habe, die Liegenschaft des zur Zahlung Verpflichteten einer baupolizeilichen Kontrolle zu unterziehen.

Dazu wurde ein hochbautechnischer Sachverständiger beigezogen und habe dieser für sein Gutachten vom 21.01.2026 eine Gebührennote in Höhe von Euro 2.016,00 gelegt.

In Anwendung des § 76 Abs 2 AVG sei der Liegenschaftseigentümer deshalb zur Zahlung der Sachverständigengebühren zu verpflichten, weil er seiner Verpflichtung zur konsensgemäßen Erhaltung seiner baulichen Anlagen nicht nachgekommen sei, wobei es unerheblich sei, ob der konsenswidrige Bestand von ihm selbst oder seinem Rechtsvorgänger geschaffen worden sei. In Anwendung des Paragraph 76, Absatz 2, AVG sei der Liegenschaftseigentümer deshalb zur Zahlung der Sachverständigengebühren zu verpflichten, weil er seiner Verpflichtung zur konsensgemäßen Erhaltung seiner baulichen Anlagen nicht nachgekommen sei, wobei es unerheblich sei, ob der konsenswidrige Bestand von ihm selbst oder seinem Rechtsvorgänger geschaffen worden sei.

Fallbezogen seien wesentliche Abweichungen vom Baukonsens festzustellen gewesen.

Die Gebühren des hochbautechnischen Sachverständigen seien bescheidmäßig bestimmt und auf Basis des rechtskräftigen Bescheides durch die Gemeinde dem Sachverständigen bezahlt worden.

Somit würden alle Voraussetzungen zur Vorschreibung der Sachverständigengebühren als Barauslagen im Sinne des § 76 Abs 2 AVG vorliegen. Somit würden alle Voraussetzungen zur Vorschreibung der Sachverständigengebühren als Barauslagen im Sinne des Paragraph 76, Absatz 2, AVG vorliegen.

2)

Gegen diesen Kostenbescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde des AA, mit welcher beantragt wurde, den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben.

Zur Begründung seines Rechtsmittels brachte der Beschwerdeführer kurz zusammengefasst vor, dass bei ihm kein Verschulden im Sinne des § 76 Abs 2 AVG gegeben sei, habe er doch seine Liegenschaft erst im Jahr 2023 ins Eigentum übernommen und sich seither gegenüber der Baubehörde kooperativ verhalten, diese sogar aktiv auf baurechtliche Missstände hingewiesen. Zur Begründung seines Rechtsmittels brachte der Beschwerdeführer kurz zusammengefasst vor, dass bei ihm kein Verschulden im Sinne des Paragraph 76, Absatz 2, AVG gegeben sei, habe er doch seine Liegenschaft erst im Jahr 2023 ins Eigentum übernommen und sich seither gegenüber der Baubehörde kooperativ verhalten, diese sogar aktiv auf baurechtliche Missstände hingewiesen.

Aufgrund Untätigkeit der Baubehörde habe er sogar die Gemeindeaufsicht einschalten müssen.

Dass er nun die Kosten für die Überprüfung der von ihm selbst aufgezeigten Missstände tragen solle, sei nicht richtig.

Die belangte Behörde sei in der gegenständlichen Angelegenheit seit Jahrzehnten untätig gewesen, dies trotz Kenntnis bereits im Jahr 1998 über die nicht konsensgemäße Errichtung von Bauwerken auf seinem Grundstück.

Es widerspreche dem Grundsatz von Treu und Glauben, nun die gesamten Kosten der plötzlichen Aufarbeitung der Angelegenheit auf ihn abzuwälzen.

Die belangte Behörde habe auch die Transparenz- und Auskunftspflicht verletzt, indem sie seine Bemühungen zur Aufklärung des Sachverhalts blockiert habe. Ihn jetzt mit horrenden Kosten zu belasten, zeige die unfaire Verfahrensführung.

Es sei auch rechtlich unhaltbar, ihm die Kosten aufzuerlegen, wenn diese der Behörde primär zur Abwehr einer gegen sie selbst gerichteten Säumnisbeschwerde seines Nachbarn entstanden seien.

Der ihm vorgeschriebene Betrag beziehe sich auf ein Gutachten betreffend die Überprüfung der Bauwerke auf seinem Grundstück **1 KG Z. Der Gutachter habe darin ausdrücklich festgestellt, dass ein unterirdischer Lagerraum von seinem Nachbarn über die Grundgrenze rechtswidrig in sein Grundstück hineingebaut worden sei.

Es sei nun unverständlich, warum er die vollen Sachverständigenkosten tragen solle, dies für ein Gutachten, in dem maßgeblich die rechtswidrigen Fremdbauten seines Nachbarn auf seinem Grund gutachterlich behandelt worden seien.

Im Vergleich zu seinem Nachbarn sei er ungleich behandelt worden. Sein Nachbar hätte aus Kostengründen selbst einen Sachverständigen auswählen können, diese Wahlmöglichkeit sei ihm nicht geboten worden. Somit hätte er keinen potentiell kostengünstigeren Sachverständigen namhaft machen können.

Das Parteiengehör sei durch die belangte Baubehörde verletzt worden. So sei er nie zur beabsichtigten Bestellung eines Privatsachverständigen gehört worden. Die Behörde habe ihm auch nicht mitgeteilt, dass ihm die Gutachtenskosten als Barauslagen auferlegt werden sollen.

Wäre das Parteiengehör gewahrt worden, hätte er sich zur Notwendigkeit eines Gutachtens äußern können, den Sachverhalt selbst aufklären oder einen günstigeren Sachverständigen benennen können.

II. römisch zwei.

Sachverhalt:

Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist eine Kostenentscheidung im Rahmen eines administrativrechtlichen Bauverfahrens betreffend die Gebühren eines beigezogenen hochbautechnischen Sachverständigen.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des GSt **1 KG Z samt dem darauf errichteten Wohnhaus mit verschiedenen weiteren baulichen Anlagen seit 2023.

An das GSt **1 KG Z im Eigentum des Beschwerdeführers grenzt das GSt **2 KG Z unmittelbar an, welches im Eigentum des Alfred Astner steht.

Der Rechtsmittelwerber und sein Nachbar zeigten der Baubehörde baurechtliche Missstände auf den beiden Grundstücken **1 sowie **2, beide KG Z, auf. Der Beschwerdeführer monierte ua auch eine grenzüberschreitende Bauführung durch seinen Nachbarn.

Infolgedessen sah sich die Baubehörde dazu veranlasst, eine baupolizeiliche Überprüfung der baulichen Anlagen auf den beiden angeführten Grundstücken in Bezug auf die Rechtmäßigkeit derselben vorzunehmen.

Für diese Aufgabe wurde der bautechnische Sachverständige BB herangezogen und wurde dieser mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 28.05.2025 zum nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen zur Überprüfung des gesetzmäßigen Zustands der auf dem Gst **1 KG Z ausgeführten Bauwerke bestellt.

Der Sachverständige erstattete zu der an ihn herangetragenen Fragestellung, ob und inwieweit die auf dem Gst **1 KG Z errichteten baulichen Anlagen dem erteilten Baukonsens entsprechen, sein schriftliches Gutachten vom 21.01.2026, worin er im Einzelnen die verschiedenen Abweichungen des vorhandenen Baubestandes auf dem Gst **1 KG Z vom gegebenen Baukonsens ausführt. Neben anderen Konsenswidrigkeiten wurde vom Sachverständigen auch der unterirdisch vom Gst **2 KG Z in das Gst **1 KG Z hinein errichtete Lagerraum beschrieben, der mit einer befestigten Fläche überbaut wurde und mittels Rampe auf der Nordwestseite von der Gemeindestraße aus erreichbar ist.

Mit Eingabe vom 09.02.2026 legte der beigezogene hochbautechnische Sachverständige der belangten Baubehörde seine Kostennote für die Gutachtenserstellung betreffend das Gst **1 KG Z vor, wobei er für Aktenstudium, Besprechung und Mühewaltung für Befund und Gutachten Gebühren im Gesamtausmaß von Euro 2.016,00 in Ansatz brachte.

Mit Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.02.2026 wurde dem Beschwerdeführer die Gebührennote des hochbautechnischen Sachverständigen zur Stellungnahme binnen zwei Wochen übermittelt, worauf dieser mit Eingabe vom 20.02.2026 der belangten Behörde bekanntgab, dass er keinen Antrag im Sinne einer Gutachtenserstellung gestellt habe und daher eine Tragung der Sachverständigenkosten ablehne.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 24.02.2026 wurden die Gebühren des nichtamtlichen Bausachverständigen BB mit Euro 2.016,00 bestimmt.

Dieser Betrag wurde von der Gemeinde Z am 20.03.2026 an den nichtamtlichen Sachverständigen bezahlt.

In der Folge erließ der Bürgermeister der Gemeinde Z den nunmehr in Beschwerde gezogenen Kostenbescheid vom 13.04.2026.

III.römisch drei.

Beweiswürdigung:

Beweiswürdigend ist in der vorliegenden Rechtssache festzuhalten, dass sich der zuvor festgestellte Sachverhalt einwandfrei aus den gegebenen Aktenunterlagen ergibt, welche sich auch mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers in Einklang bringen lassen.

Verfahrensmaßgebliche Sachverhaltsbestreitungen durch den Rechtsmittelwerber liegen nicht vor, insbesondere hat der Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt, dass der in seinem Eigentum stehende Baubestand auf dem Gst **1 KG Z mit dem dafür erteilten Baukonsens nicht übereinstimmt, also Baukonsenswidrigkeiten in Ansehung der in seinem Eigentum stehenden Baulichkeiten gegeben sind.

Der Rechtsmittelwerber beklagt sich vielmehr über die jahrelange Untätigkeit der Baubehörde und die nunmehrige Vorgangsweise der Behörde. Er stellt auch klar, dass die Baukonsenswidrigkeiten auf seinem Gst **1 KG Z auf seinen Rechtsvorgänger im Eigentum am angeführten Grundstück zurückzuführen seien.

Den festzustellenden Sachverhalt betreffen diese Ausführungen nicht, auf die Verfahrensrelevanz der Darlegungen des Rechtsmittelwerbers wird im Nachfolgenden noch näher einzugehen sein.

IV.römisch vier.

Rechtslage:

Die im vorliegenden Beschwerdefall maßgeblichen Rechtsvorschriften des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl Nr 51/1991, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 82/2025, haben folgenden Wortlaut: Die im vorliegenden Beschwerdefall maßgeblichen Rechtsvorschriften des Allgemeinen

Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, Bundesgesetzblatt Nr 51 aus 1991,, zuletzt geändert durch das Gesetz Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 82 aus 2025,, haben folgenden Wortlaut:

„Sachverständige

§ 52. (1) Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen. Paragraph 52, (1) Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen.

(2) Die Behörde kann ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen, wenn

1. Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen,

2. es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist oder

3. davon eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist, die Heranziehung von der Partei, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat, angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen von dieser Partei bestimmten Betrag voraussichtlich nicht überschreiten.

(3) ...

§ 76. (1) Erwachsen der Behörde bei einer Amtshandlung Barauslagen, so hat dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen und Dolmetschern zustehen. Kosten, die der Behörde aus ihrer Verpflichtung nach § 17a erwachsen, sowie die einem Gehörlosendolmetscher zustehenden Gebühren gelten nicht als Barauslagen. Im Fall des § 52 Abs. 2 Z 3 hat die Partei für die Gebühren, die den nichtamtlichen Sachverständigen zustehen, nur so weit aufzukommen, als sie den von ihr bestimmten Betrag nicht überschreiten. Paragraph 76, (1) Erwachsen der Behörde bei einer Amtshandlung Barauslagen, so hat dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen und Dolmetschern zustehen. Kosten, die der Behörde aus ihrer Verpflichtung nach Paragraph 17 a, erwachsen, sowie die einem Gehörlosendolmetscher zustehenden Gebühren gelten nicht als Barauslagen. Im Fall des Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer 3, hat die Partei für die Gebühren, die den nichtamtlichen Sachverständigen zustehen, nur so weit aufzukommen, als sie den von ihr bestimmten Betrag nicht überschreiten.

(2) Wurde jedoch die Amtshandlung durch das Verschulden eines anderen Beteiligten verursacht, so sind die Auslagen von diesem zu tragen. Wurde die Amtshandlung von Amts wegen angeordnet, so belasten die Auslagen den Beteiligten dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind.

(3) ...“

V.römisch fünf.

Erwägungen:

1)

Nach dem festgestellten Sachverhalt sind im Gegenstandsfall alle Voraussetzungen gegeben, um die bei der baupolizeilichen Überprüfung des Baubestandes auf dem Gst **1 KG Z angefallenen Sachverständigenkosten dem Beschwerdeführer als Eigentümer dieses Grundstückes zur Zahlung aufzutragen.

So war das von der belangten Behörde eingeholte hochbautechnische Gutachten nicht nur zur Beurteilung der Baukonsensmäßigkeit der Baulichkeiten auf dem angeführten Grundstück erforderlich, sondern wurde der beigezogene Bautechniker auch bescheidmäßig von der belangten Baubehörde bestellt, die vom Sachverständigen mit Kostennote geltend gemachten Gebühren mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z bestimmt und schließlich von der Gemeinde Z bereits an den Sachverständigen bezahlt.

Der Rechtsmittelwerber hat sich nicht gegen einzelne Positionen der gelegten Kostennote des Sachverständigen gewandt, etwa deren Höhe bestritten, sondern hat er grundsätzlich seine Zahlungspflicht in Abrede gestellt, sodass sich das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht veranlasst sah, die einzelnen Gebührenansätze des Sachverständigen in

seiner Kostennote einer genauen Überprüfung zu unterziehen, vielmehr hatte das entscheidende Verwaltungsgericht auf der Basis des Beschwerdevorbringens die Zahlungspflicht des Rechtsmittelwerbers zu überprüfen (vgl. dazu § 27 VwGVG). Der Rechtsmittelwerber hat sich nicht gegen einzelne Positionen der gelegten Kostennote des Sachverständigen gewandt, etwa deren Höhe bestritten, sondern hat er grundsätzlich seine Zahlungspflicht in Abrede gestellt, sodass sich das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht veranlasst sah, die einzelnen Gebührenansätze des Sachverständigen in seiner Kostennote einer genauen Überprüfung zu unterziehen, vielmehr hatte das entscheidende Verwaltungsgericht auf der Basis des Beschwerdevorbringens die Zahlungspflicht des Rechtsmittelwerbers zu überprüfen (vergleiche dazu Paragraph 27, VwGVG).

Demnach ist zu den verschiedenen Einwänden des Beschwerdeführers gegen den ihn verpflichtenden Kostenbescheid Folgendes auszuführen:

a)

Der Rechtsmittelwerber hat vorgetragen, bei ihm fehle ein Verschulden gemäß § 76 Abs 2 AVG, zumal das verfahrensbetroffene Grundstück mit den darauf befindlichen Bauwerken erst seit dem Jahr 2023 in seinem Eigentum stehe und die Baubehörde den Bauzustand seit 1998 kenne, weshalb ihm die Kosten für die Überprüfung der von ihm selbst aufgezeigten Missstände nicht auferlegt werden könnten. Der Rechtsmittelwerber hat vorgetragen, bei ihm fehle ein Verschulden gemäß Paragraph 76, Absatz 2, AVG, zumal das verfahrensbetroffene Grundstück mit den darauf befindlichen Bauwerken erst seit dem Jahr 2023 in seinem Eigentum stehe und die Baubehörde den Bauzustand seit 1998 kenne, weshalb ihm die Kosten für die Überprüfung der von ihm selbst aufgezeigten Missstände nicht auferlegt werden könnten.

Dem ist zu entgegnen, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Kostenersatzpflicht nach § 76 Abs 2 AVG ein „Verschulden“ jemandem zur Last fällt, wenn ihn zumindest der Vorwurf trifft, er habe es an der gehörigen Aufmerksamkeit oder dem gehörigen Fleiß fehlen lassen (siehe VwGH 17.10.2007, 2006/07/0163). Dem ist zu entgegnen, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Kostenersatzpflicht nach Paragraph 76, Absatz 2, AVG ein „Verschulden“ jemandem zur Last fällt, wenn ihn zumindest der Vorwurf trifft, er habe es an der gehörigen Aufmerksamkeit oder dem gehörigen Fleiß fehlen lassen (siehe VwGH 17.10.2007, 2006/07/0163).

Die Verletzung der den Eigentümer eines Gebäudes treffenden Instandhaltungspflicht ist – so der Verwaltungsgerichtshof weiter – als Verschulden im Sinne des § 76 Abs 2 AVG zu werten (VwGH 02.12.1997, 97/05/0191), wobei § 47 Abs 1 der Tiroler Bauordnung den Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet, das in seinem Eigentum stehende Bauwerk in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten. Die Verletzung der den Eigentümer eines Gebäudes treffenden Instandhaltungspflicht ist – so der Verwaltungsgerichtshof weiter – als Verschulden im Sinne des Paragraph 76, Absatz 2, AVG zu werten (VwGH 02.12.1997, 97/05/0191), wobei Paragraph 47, Absatz eins, der Tiroler Bauordnung den Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet, das in seinem Eigentum stehende Bauwerk in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten.

Beseitigt ein Eigentümer die vorhandenen Baugebrechen nicht aus eigener Initiative und wird dadurch ein behördliches Einschreiten herbeigeführt, so ist der Partei ein Verschulden hinsichtlich aller behördlichen Maßnahmen zuzurechnen, die zur Feststellung des für die Erteilung baupolizeilicher Aufträge maßgebenden Sachverhaltes erforderlich gewesen sind (VwGH 26.03.1985, 84/05/0253).

Fallbezogen ist der Rechtsmittelwerber entsprechend seinem eigenen Vorbringen seit 2023 Eigentümer der auf dem GSt **1 KG Z befindlichen baulichen Anlagen. Nach seinen Darlegungen hat er selbst die Baubehörde auf baurechtliche Missstände hingewiesen. Dem Beschwerdeführer war demnach bekannt, dass der Baubestand mit dem dafür erteilten Baukonsens nicht übereinstimmt.

Dass er aus eigener Initiative seit dem Jahr 2023 Baukonsenswidrigkeiten beseitigt hätte oder bei der Baubehörde sich um die Erteilung eines nachträglichen Baukonsenses bemüht hätte, insoweit die Abweichungen des Baubestandes vom Baukonsens einer baurechtlichen Genehmigung zugänglich sind, hat der Beschwerdeführer nicht einmal im Ansatz behauptet.

Dies wäre aber seit dem Jahr 2023 seine Pflicht nach der Tiroler Bauordnung gewesen. Da er weder gegebene Konsenswidrigkeiten beseitigt hat noch sich um einen nachträglichen Baukonsens bemüht hat, trifft ihn nun entgegen seiner Auffassung ein Verschulden im Sinne des § 76 Abs 2 AVG. Dies wäre aber seit dem Jahr 2023 seine Pflicht nach

der Tiroler Bauordnung gewesen. Da er weder gegebene Konsenswidrigkeiten beseitigt hat noch sich um einen nachträglichen Baukonsens bemüht hat, trifft ihn nun entgegen seiner Auffassung ein Verschulden im Sinne des Paragraph 76, Absatz 2, AVG.

b)

Der Beschwerdeführer wirft der belangten Baubehörde eine jahrzehntelange Untätigkeit in Bezug auf die nun verfahrensgegenständlichen Baukonsenswidrigkeiten auf seinem Gst **1 KG Z vor, woraus er nach dem Grundsatz von Treu und Glauben ableitet, dass er für die Sachverständigenkosten zur genauen Feststellung der Konsenswidrigkeiten nicht zur Kostentragung herangezogen werden könne.

Es kann vorliegend nun dahingestellt bleiben, ob die Baubehörde schon früher hätte einschreiten können oder sollen, zumal das Vorbringen des Rechtsmittelwerbers nur seinen untauglichen Versuch darstellt, sein nicht pflichtgemäßes Verhalten nach der Tiroler Bauordnung (zur Erhaltung seines Baubestandes in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand) in den Verantwortungsbereich der Behörde zu schieben (vgl dazu VwGH 24.02.2004, 2002/05/0658). Es kann vorliegend nun dahingestellt bleiben, ob die Baubehörde schon früher hätte einschreiten können oder sollen, zumal das Vorbringen des Rechtsmittelwerbers nur seinen untauglichen Versuch darstellt, sein nicht pflichtgemäßes Verhalten nach der Tiroler Bauordnung (zur Erhaltung seines Baubestandes in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand) in den Verantwortungsbereich der Behörde zu schieben vergleiche dazu VwGH 24.02.2004, 2002/05/0658).

Insoweit der Beschwerdeführer sich auf den Grundsatz von Treu und Glauben im gegebenen Zusammenhang beruft, so ist er auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, wonach die Rechtsordnung niemanden in seinem Vertrauen darauf schützt, dass ein nicht rechtskonformer Gesetzesvollzug auch in Zukunft beibehalten wird (VwGH 04.10.2001, 2001/08/0114).

Mit seinem Vorbringen, die Baubehörde sei viele Jahre untätig geblieben, vermag er sein eigenes Verschulden im Sinne des § 76 Abs 2 AVG nicht wegzudiskutieren, dass er sich nämlich seit 2023 weder um einen nachträglichen Baukonsens bemüht hat noch seit dieser Zeit von ihm Konsenswidrigkeiten beseitigt worden sind. Mit seinem Vorbringen, die Baubehörde sei viele Jahre untätig geblieben, vermag er sein eigenes Verschulden im Sinne des Paragraph 76, Absatz 2, AVG nicht wegzudiskutieren, dass er sich nämlich seit 2023 weder um einen nachträglichen Baukonsens bemüht hat noch seit dieser Zeit von ihm Konsenswidrigkeiten beseitigt worden sind.

c)

Der Rechtsmittelwerber übt daran Kritik, dass er die gesamten Kosten des Gutachtens vom 21.01.2026 betreffend sein Gst **1 KG Z tragen solle, obschon darin (auch) auf einen unterirdischen Lagerraum seines Nachbarn auf seinem Gst **1 KG Z eingegangen worden sei.

Dieses Vorbringen führt zu keinem Beschwerdeerfolg. Es trifft zwar zu, dass im verfahrensgegenständlichen Gutachten des hochbautechnischen Sachverständigen – neben überwiegend anderen Baukonsenswidrigkeiten – der unterirdisch vom Nachbargrundstück **2 KG Z in das Gst **1 KG Z hinein errichtete Lagerraum Erwähnung findet, der mit einer befestigten Fläche überbaut wurde und mittels Rampe auf der Nordwestseite von der Gemeindestraße aus erreichbar ist, doch vermag das entscheidende Verwaltungsgericht darin keinen Mangel des Gutachtens zu erblicken, wenn damit der auf dem Gst **1 KG Z vorhandene Baubestand anhand der für dieses Grundstück erteilten Baugenehmigungen und zur Kenntnis genommenen Bauanzeigen einer Rechtmäßigkeitskontrolle unterzogen wurde. Zu den auf dem Gst **1 KG Z befindlichen Bauwerken gehört eben auch der vom Rechtsmittelwerber angesprochene unterirdische Lagerraum (seines Nachbarn).

Davon abgesehen nehmen die Ausführungen zu diesem unterirdischen Lagerraum im Gutachten eine derart untergeordnete Rolle zu den anderen vom Sachverständigen beschriebenen Baukonsenswidrigkeiten ein, dass eine Kostenverteilung bzw Kostenreduktion für den Beschwerdeführer nicht gerechtfertigt wäre.

d)

Der Rechtsmittelwerber moniert eine Verletzung des Grundsatzes des Parteiengehörs, da er in die Beauftragung eines nichtamtlichen Bausachverständigen nicht eingebunden worden sei. Weder sei er zur Bestellung des Sachverständigen gehört worden noch zur Gutachtensbeauftragung. Dadurch sei ihm die Möglichkeit genommen worden, einen kostengünstigeren Sachverständigen namhaft zu machen.

Im Gegensatz dazu habe sein Nachbar bei der Auswahl des nichtamtlichen Sachverständigen mitwirken können, was eine Ungleichbehandlung bewirke.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gebieten die Verfahrensgesetze nicht, einer Partei des Verwaltungsverfahrens zur Frage der Bestellung eines (nichtamtlichen) Sachverständigen das Parteiengehör einzuräumen (VwGH 24.03.2015, 2012/03/0076).

Demzufolge hat die belangte Baubehörde gegen keine Rechtsvorschriften verstoßen, wenn sie im gegenständlichen Fall den nichtamtlichen Hochbautechniker bestellt und mit einem Gutachten zur Frage der Konsensmäßigkeit der auf dem Gst **1 KG Z befindlichen Baulichkeiten beauftragt hat, ohne zuvor dem Beschwerdeführer dazu eine Äußerungsmöglichkeit gegeben zu haben.

Der angefochtene Bescheid leidet jedenfalls nicht deshalb an Rechtswidrigkeit, weil der Beschwerdeführer zur Frage der Bestellung eines Sachverständigen nicht gehört worden ist.

Insoweit der Rechtsmittelwerber Ungleichbehandlung im Vergleich zu seinem Nachbarn geltend macht, zumal dieser – anscheinend – einen Sachverständigen selbst auswählen habe können, ist festzuhalten, dass dieser Umstand – wenn das diesbezügliche Vorbringen des Beschwerdeführers tatsächlich zutrifft – nichts daran ändert, dass die Verfahrensgesetze es nicht erfordern, einer Partei zur Frage der Sachverständigenbestellung das Parteiengehör einzuräumen.

Daher vermag der Rechtsmittelwerber aus der allenfalls tatsächlich erfolgten Miteinbeziehung seines Nachbarn in den Vorgang der Sachverständigenbestellung keinen Anspruch darauf abzuleiten, den seinen Baubestand auf dem Gst **1 KG Z beurteilenden Sachverständigen selbst auszuwählen.

Es hat nämlich niemand einen Anspruch darauf, dass eine Behörde, die in anderen Fällen ohne Rechtsgrundlage ein Verhalten gesetzt hat, sich auch bei ihm auf dieselbe Weise rechtsgrundlos verhält (siehe VwGH 22.12.2004, 2003/12/0222).

e)

Was das Rechtsmittelvorbringen anbelangt, die belangte Baubehörde habe die gesetzliche Auskunftspflicht verletzt, weil sie dem Beschwerdeführer Informationen vorenthalten habe, so wird durch die Bezugnahme des Beschwerdeführers auf die Beilage 5 seines Beschwerdeschriftsatzes in diesem Zusammenhang klar, dass es da um bauliche Angelegenheiten des Nachbarn auf dessen Gst **2 KG Z geht, welche in dem hier in Beurteilung stehenden Verfahren betreffend die Kostenersatzverpflichtung des Rechtsmittelwerbers nicht verfahrensrelevant sind.

Dementsprechend kann es vorliegend dahinstehen, ob der Rechtsmittelwerber als Nachbar des Gst **2 KG Z von der Baubehörde ausreichend über die baurechtlichen Belange seines Nachbarn informiert worden ist oder nicht.

f)

Wenn in der Beschwerde schließlich vorgetragen wird, es sei rechtlich unhaltbar, ihm die Kosten aufzuerlegen, die der Behörde primär zur Abwehr einer gegen sie selbst gerichteten Säumnisbeschwerde entstanden seien, so ist vom erkennenden Verwaltungsgericht Folgendes klarzustellen:

Es ist gegenständlich in keiner Weise ersichtlich, wie die baupolizeiliche Überprüfung des Gst **1 KG Z im Eigentum des Beschwerdeführers mit einer vom Nachbarn angestregten Säumnisbeschwerde einen entscheidungsmaßgeblichen Zusammenhang haben könnte, zumal nach den Vorschriften der Tiroler Bauordnung Nachbarn in einem baupolizeilichen Verfahren keine Parteistellung zukommt (vgl VwGH 23.12.2020, Ra 2019/06/0164, und 05.11.2019, Ra 2017/06/0221). Es ist gegenständlich in keiner Weise ersichtlich, wie die baupolizeiliche Überprüfung des Gst **1 KG Z im Eigentum des Beschwerdeführers mit einer vom Nachbarn angestregten Säumnisbeschwerde einen entscheidungsmaßgeblichen Zusammenhang haben könnte, zumal nach den Vorschriften der Tiroler Bauordnung Nachbarn in einem baupolizeilichen Verfahren keine Parteistellung zukommt vergleiche VwGH 23.12.2020, Ra 2019/06/0164, und 05.11.2019, Ra 2017/06/0221).

Wenn nun aber dem Nachbarn des Rechtsmittelwerbers im Zusammenhang mit der baupolizeilichen Überprüfung des Gst **1 KG Z keine Parteistellung zukommt, so kann sich auch dessen Säumnisbeschwerde nicht auf die vorliegend maßgebliche baupolizeiliche Überprüfung des Baubestandes auf dem Grundstück des Rechtsmittelwerbers beziehen.

Auch hat es der Beschwerdeführer unterlassen, einen solchen nachvollziehbaren Sachzusammenhang zwischen Säumnisbeschwerde seines Nachbarn und dem hier relevanten baupolizeilichen Bauüberprüfungsakt aufzuzeigen.

2)

Eine mündliche Rechtsmittelverhandlung konnte im gegenständlichen Beschwerdeverfahren deshalb entfallen, da keine Verfahrenspartei einen Antrag auf Durchführung einer Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol gestellt hat. Weder hat dies die belangte Baubehörde getan noch der Beschwerdeführer, obschon dieser in der Rechtsmittelbelehrung des in Beschwerde gezogenen Bescheides korrekt auf die für ihn gegebene Möglichkeit hingewiesen wurde, eine Rechtsmittelverhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragen zu können.

Auch hat der Rechtsmittelwerber keine konkreten Beweisaufnahmen beantragt.

Beweisaufnahmen waren auch aus Sicht des entscheidenden Verwaltungsgerichts vorliegend nicht erforderlich, da der entscheidungsmaßgebliche Sachverhalt aufgrund der gegebenen Aktenlage bereits ausreichend klar feststeht.

Die vorliegenden Aktenunterlagen ließen also erkennen, dass eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten ließ. Einem Entfall der Verhandlung standen auch weder Art 6 EMRK noch Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegen. Die vorliegenden Aktenunterlagen ließen also erkennen, dass eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten ließ. Einem Entfall der Verhandlung standen auch weder Artikel 6, EMRK noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegen.

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. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

Die sich in der vorliegenden Beschwerdesache stellenden Rechtsfragen konnten anhand der klaren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes einwandfrei einer Beantwortung zugeführt werden.

Dies betrifft insbesondere die Fragestellungen,

-

ob die Kostenersatzpflicht nach § 76 Abs 2 AVG jemanden treffen kann, dem als „Verschulden“ angelastet werden kann, er habe es an der gehörigen Aufmerksamkeit oder dem gehörigen Fleiß fehlen lassen, ob die Kostenersatzpflicht nach Paragraph 76, Absatz 2, AVG jemanden treffen kann, dem als „Verschulden“ angelastet werden kann, er habe es an der gehörigen Aufmerksamkeit oder dem gehörigen Fleiß fehlen lassen,

-

ob bei einem Gebäudeeigentümer ein „Verschulden“ im Sinne des § 76 Abs 2 AVG dann angenommen werden kann, wenn er entgegen seiner gesetzlichen Verpflichtung den in seinem Eigentum stehenden Baubestand nicht „in einem der Baubewilligung entsprechenden“ Zustand erhält, ob bei einem Gebäudeeigentümer ein „Verschulden“ im Sinne des Paragraph 76, Absatz 2, AVG dann angenommen werden kann, wenn er entgegen seiner gesetzlichen Verpflichtung den in seinem Eigentum stehenden Baubestand nicht „in einem der Baubewilligung entsprechenden“ Zustand erhält,

-

ob also ein „Verschulden“ gemäß § 76 Abs 2 AVG dann gegeben ist, wenn der Eigentümer einer baulichen Anlage die vorhandenen Baugebrechen nicht aus eigener Initiative beseitigt, ob also ein „Verschulden“ gemäß Paragraph 76, Absatz 2, AVG dann gegeben ist, wenn der Eigentümer einer baulichen Anlage die vorhandenen Baugebrechen nicht aus eigener Initiative beseitigt,

-

ob bei der Beurteilung der Kostenersatzpflicht entsprechend der Bestimmung des § 76 Abs 2 AVG dahingestellt bleiben kann, ob die Baubehörde schon früher hätte einschreiten können oder sollen, ob bei der Beurteilung der Kostenersatzpflicht entsprechend der Bestimmung des Paragraph 76, Absatz 2, AVG dahingestellt bleiben kann, ob die Baubehörde schon früher hätte einschreiten können oder sollen,

-

ob es die Verfahrensgesetze gebieten, einer Partei des Verwaltungsverfahrens zur Frage der Bestellung eines

Sachverständigen das Parteiengehör einzuräumen,

-

ob Nachbarn in einem baupolizeilichen Verfahren nach der Tiroler Bauordnung Parteistellung zukommt und

-

ob die Rechtsordnung jemanden in seinem Vertrauen darauf schützt, dass ein rechtswidriger Gesetzesvollzug auch in Zukunft beibehalten wird.

Rechtsfragen, zu denen keine klare Judikatur des Höchstgerichts besteht, haben sich im Gegenstandsfall nicht gestellt.

B e l e h r u n g u n d H i n w e i s e

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof 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.

Beschwerden und Revisionen sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, 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. Aicher

(Richter)

Schlagworte

Sachverständigengebühren als Barauslagen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2026:LVwG.2026.26.1517.1

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