jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2008/3/31 2007/05/0126

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.2008

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1976;
BauO NÖ 1996 §14 Z1;
BauO NÖ 1996 §29;
BauO NÖ 1996 §35 Abs2 Z3;
BauO NÖ 1996 §35;
BauO NÖ 1996 §4 Z6;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des W in Karlstetten, vertreten durch Dr. Georg Lugert, Rechtsanwalt in 3100 St. Pölten, Dr.-Karl-Renner-Promenade 10, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau vom 12. April 2007, Zl. MD-W-2/2007/Mag.Li/R, betreffend Bauauftrag, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Stadt Krems an der Donau Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des im Grünland-Landwirtschaft gelegenen Grundstückes Nr. 240, KG Rehberg.

Mit Mandatsbescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 5. April 2006 wurde dem Beschwerdeführer die Fortsetzung der auf diesem Grundstück vorgenommenen Bauarbeiten gemäß § 29 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 untersagt.

Auf Grund der dagegen vom Beschwerdeführer als "Einspruch" bezeichneten Vorstellung führte die Baubehörde an Ort und Stelle am 5. Oktober 2006 eine Verhandlung durch. In der Niederschrift wurde festgehalten, dass das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers errichtete Gebäude vergrößert und aufgestockt werde. Der Altbestand der bestehenden Hütte sei eine Holzriegelkonstruktion, welche außenseitig mit einer Blockbohlenverschalung verkleidet worden sei. Den Abschluss nach oben hin bilde ein flachgeneigtes Satteldach, welches mit Bitumenschindeln eingedeckt sei. Dieser Hüttenteil bestehe aus einem Raum, in welchem eine Wohnküche untergebracht sei. Der ostseitige "Zubau" bestehe aus zwei Geschossen, welche untereinander über eine hölzerne Leiterntreppe verbunden seien. Dieser Zubau sei nach oben hin mit einem flachgeneigten Satteldach mit Bitumendecke abgeschlossen. Das Erdgeschoss werde als Wohnzimmer, das Dachgeschoss als Schlafzimmer genutzt. Das Gebäude sei mit Strom und Wasser ausgestattet. Über einen schmalen Anbau im Norden gelange man ins Freie. An der Westseite des Gebäudes seien diverse Handgerätschaften an der Wand angebracht (z.B. Schaufel, Spaten, u.dgl.). Nördlich des Gebäudes sei ein weiteres Gebäude im Ausmaß von ca. 1 m x 1 m in Holzriegelkonstruktion errichtet, welches mit einem Pultdach abgedeckt sei und als Latrine verwendet werde.

Für das gegenständliche Grundstück bestehe kein Bebauungsplan; als Nutzungsart für dieses Grundstück sei "Wald" ausgewiesen.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 9. Oktober 2006 wurde dem Beschwerdeführer gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 aufgetragen, das auf seinem Grundstück Nr. 240, KG Rehberg, errichtete und erweiterte Gebäude (Gartenhütte) sowie die Latrine - unter Einhaltung näher ausgeführter Vorschreibungen - abzubrechen.

In der dagegen erhobenen Berufung führte der Beschwerdeführer aus, dass die Weingartenhütte bereits seit 40 Jahren bestehe. Er habe das Grundstück im Jahre 1988 von seinem Vater geerbt. Sein Vater habe das Grundstück im Jahre 1967 erworben; zum damaligen Zeitpunkt habe bereits die Weingartenhütte bestanden. Die Zubauten seien ohne sein Einverständnis von seinem Pächter ausgeführt worden. Er habe hievon keine Kenntnis gehabt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben, die Durchführung des Abbruchauftrages jedoch neu befristet. In der Begründung führte die belangte Behörde aus, dass sowohl die ursprünglich bestandene Gerätehütte als auch der Zubau ausschließlich Wohnzwecken dienten. Auf Grund des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der fachkundigen Ausführungen des beigezogenen agrartechnischen Amtssachverständigen, stehe fest, dass keine landwirtschaftliche Tätigkeit auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ausgeübt werde. Die auf dem Grundstück befindlichen Kulturgattungen (Rebstöcke und Obstbäume) stünden in keinem Zusammenhang zum errichteten Bauwerk. Der Beschwerdeführer habe eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes gar nicht behauptet.

Eine Baubewilligung für die errichteten Gebäude liege nicht vor. Baubewilligungen könnten nur schriftlich erteilt werden. Selbst wenn die Gartenhütte mit Rücksprache des ehemaligen Bürgermeisters errichtet worden sei, wie vom Beschwerdeführer behauptet, ändere dies nichts, weil durch konkludentes Verhalten der Baubehörde keine Baubewilligung begründet werden könne. Insoweit das Vorbringen des Beschwerdeführers auf das Vorliegen eines vermuteten Konsenses abziele, sei darauf hinzuweisen, dass die Vermutung des rechtmäßigen Bestandes einer Baulichkeit nur dann Platz greifen könne, wenn der Zeitpunkt der Erbauung derselben offensichtlich so weit zurückliege, dass - von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen - auch bei ordnungsgemäß geführtem Archiv die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr bestehe. In den Archiven der Stadt Krems an der Donau hätten keine Unterlagen hinsichtlich der gegenständlichen Baulichkeiten vorgefunden werden können. Auch der verstrichene Zeitraum von etwa 40 Jahren lasse den Schluss auf das Vorliegen eines vermuteten Konsenses nicht zu. Die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues treffe den Eigentümer unabhängig davon, ob er oder ein Dritter oder sein Rechtsvorgänger den bauordnungswidrigen Zustand herbeigeführt habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde. Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Er führt aus, dass ein Abbruchauftrag ein vollendetes Bauvorhaben zur Voraussetzung habe. Diesbezüglich seien jedoch keine Feststellungen getroffen worden. Auf Grund des Baueinstellungsauftrages vom 5. April 2006 sei davon auszugehen, dass im gegenständlichen Fall kein abgeschlossenes Bauvorhaben vorliege. Der Anwendung des § 35

NÖ Bauordnung 1996 sei daher die Rechtsgrundlage entzogen.

Das gegenständliche Gebäude sei in unvordenklicher Zeit errichtet worden; es bestehe somit die Vermutung einer rechtskräftigen Bewilligung. Wie sich aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden ergebe, habe der Vater des Beschwerdeführers vor mehr als 40 Jahren das gegenständliche Grundstück erworben. Bereits damals habe die gegenständliche Hütte bestanden. Tatsächlich existiere diese Hütte seit zumindest 80 bis 100 Jahren. Das Alter der gegenständlichen Hütte sei von den Baubehörden nicht erhoben und festgestellt worden. Bei den Ermittlungen, ob für ein Bauwerk die Vermutung der Konsensmäßigkeit bestehe, sei es erforderlich festzustellen, ob aus der behaupteten Entstehungszeit der Bauten für ähnliche Bauten im örtlichen Umkreis die Bewilligung auffindbar sei. Dazu seien Nachforschungen in den Archiven erforderlich. Die mangelnde Präzision seines Vorbringens im Bauverfahren könne dem Beschwerdeführer nicht zum Nachteil gereichen. Die Behörden wären vielmehr verpflichtet gewesen, den Beschwerdeführer anzuleiten, ein präzises Vorbringen zu erstatten.

Das gegenständliche Grundstück werde als Weingarten, Weide und Wald landwirtschaftlich genutzt. Zur Bewirtschaftung dieser Fläche sei die gegenständliche Hütte notwendig. Das gegenständliche Grundstück diene der Ziegenhaltung. Auf dem Grundstück befänden sich Obstbäume (Marillen) und ein Weingarten. Das gegenständliche Grundstück sei als Weinbaubetrieb steuerlich bewertet und stelle zusammen mit dem Holzhaus einen landwirtschaftlichen Betrieb dar (Weinbaubetrieb). Bereits im Jahre 1979 sei es vor der NÖ Agrarbezirksbehörde bezüglich eines Bringungsweges zu einem Vergleich gekommen. Damals sei unbestritten gewesen, dass das Grundstück Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes sei.

Es sei kein Zubau errichtet worden, vielmehr sei die bestehende Hütte durch Aufbringen von Holz, Putzträgerplatten und Verputz saniert worden. Es sei in den Bestand des Hauses nicht eingegriffen worden.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die belangte Behörde stützte ihren Abbruchauftrag auf § 35 NÖ Bauordnung 1996, weil keine Baubewilligung für die im Grünland errichteten baulichen Anlagen vorliege.

§ 35 NÖ Bauordnung 1996 hat folgenden Wortlaut (auszugsweise):

"§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

...

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerkes anzuordnen, wenn

...

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

und

das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1).

..."

Im Hinblick auf die von den Baubehörden getroffenen Feststellungen über die Ausstattung der hier zu beurteilenden baulichen Anlagen ist davon auszugehen, dass es sich hiebei um Bauwerke im Sinne des § 4 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 handelt (d.s. Objekte, deren fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und die mit dem Boden kraftschlüssig verbunden sind).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens vor den Baubehörden ist auch davon auszugehen, dass es sich bei den vom Abbruchauftrag betroffenen Bauwerken um Gebäude handelt, die als bewilligungspflichtige Bauvorhaben im Sinne des § 14 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 zu beurteilen sind. Auch wenn die ursprünglich vorhandene

Gerätehütte vor dem Inkrafttreten der in Geltung stehenden NÖ Bauordnung 1996 errichtet wurde, bestand für sie auch nach der damaligen Rechtslage eine Baubewilligungspflicht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2004, Zl. 2001/05/0368).

Der Beschwerdeführer behauptet vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht mehr, dass für die hier zu beurteilenden Bauwerke eine Baubewilligung vorliege. Eine solche kann auch nicht erteilt werden, weil kein Widerspruch zu der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart bestehen darf (vgl. hiezu § 23 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996).

Das Grundstück des Beschwerdeführers ist als Grünland-Landwirtschaft gewidmet. Gemäß § 19 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 ist im Grünland ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 1996 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z. 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen. § 19 Abs. 2 Z. 1a NÖ Raumordnungsgesetz 1976 bezieht sich auf Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen.

Der Beschwerdeführer hat vor den Verwaltungsbehörden nicht behauptet, dass die gegenständlichen Bauwerke für den Betrieb einer Land- und Forstwirtschaft (sei es auch im Nebenerwerb) erforderlich sind. Das erstmals in der Beschwerde erstattete Vorbringen, die Gerätehütte sei für den auf dem Grundstück bestehenden Weinbaubetrieb "unumgänglich", stellt sich als eine im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof unbeachtliche Neuerung im Sinne des § 41 Abs. 1 VwGG dar.

Es trifft nicht zu, dass ein Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 wegen fehlender Baubewilligung oder Anzeige des errichteten Bauwerkes nur im Falle der Vollendung des Bauwerks erteilt werden darf.

§ 29 NÖ Bauordnung 1996 regelt die Baueinstellung. Demnach hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Vorhabens zu untersagen, wenn 1. die hiefür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder 2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist.

Im ersten Fall - wenn also für die Ausführung die notwendige Baubewilligung oder Anzeige nicht vorliegt - nennt § 29 NÖ Bauordnung 1996 als anzuordnende Maßnahme die Herstellung eines Zustandes, "der dem vorherigen entspricht". Bei konsenslosen Bauten hat man darunter die "Demolierung" verstanden (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. November 2006, Zl. 2004/05/0181), was begrifflich nichts anderes als Abbruch im Sinne des § 35 NÖ Bauordnung 1996 bedeutet. Für beide genannten Bauaufträge sind die Voraussetzungen die gleichen. Nach Vollendung des Bauwerks kommt jedoch nur mehr ein Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 in Betracht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2006, Zl. 2004/05/0101).

Insoweit der Beschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides deshalb erblickt, weil die belangte Behörde nicht berücksichtigt habe, dass die Gerätehütte (ohne Zubau) seit unvordenklicher Zeit bestehe und die Vermutung einer rechtskräftigen Bewilligung für diese Hütte bestehe, ist diesem Vorbringen entgegen zu halten, dass der Beschwerdeführer im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden diesbezüglich widersprüchliches Vorbringen erstattet hat. So hat er ausgeführt, dass die Zubauten von seinem Pächter ausgeführt worden seien, somit jedenfalls nach 1988. Nunmehr führt er erstmals vor dem Verwaltungsgerichtshof aus, dass die Gerätehütte zumindest seit 80 bis 100 Jahren existiere.

Im Beschwerdefall war die belangte Behörde nicht gehalten, weitere Ermittlung zur Dauer der Existenz dieser Hütte durchzuführen, weil das Vorliegen eines konsensgemäßen Zustandes nur dann vermutet werden kann, wenn keine Anhaltspunkte für eine gegenteilige Annahme vorliegen. Die Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit der so genannten "alten" Bestände kommt einem Bauzustand, der auch nach der zur Zeit seiner Herstellung geltenden Bauordnung gesetzwidrig war, nicht zustatten, weil nicht angenommen werden kann, dass die Baubehörde die gesetzwidrige Herstellung bewilligt hätte. In einem solchen Fall müsste vielmehr von der Partei, die den Konsens behauptet, der Nachweis erbracht werden, dass dieser tatsächlich erteilt worden ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, Zl. 2005/05/0284).

Wie bereits oben dargelegt, ist auch im Geltungsbereich der NÖ Bauordnungen 1883 und 1976 die Baubewilligungspflicht von Gebäuden der hier zu beurteilenden Art normiert gewesen. Anhaltspunkte dafür, dass

diese Gebäude, die im Grünland liegen, bewilligt worden wären, sind nicht hervorgekommen und wurden vom Beschwerdeführer auch nicht behauptet. Im Beschwerdefall kann daher von der Erteilung einer Baubewilligung nicht ausgegangen werden (zu den Voraussetzungen für die Annahme eines vermuteten Konsenses vgl. die ausführlichen Erwägungen im hg. Erkenntnis vom 23. Mai 2002, Zl. 2001/05/0835). Zu welchem Vorbringen die Behörden den Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang hätten anleiten sollen, wird in der Beschwerde nicht konkretisiert. Der Verfahrensmangel einer fehlenden Manuduktion liegt somit schon deshalb nicht vor, weil die Relevanz der behaupteten Verfahrensverletzung nicht dargelegt wurde.

Fehlt bereits für den Altbestand die erforderliche Baubewilligung, folgt daraus, dass der Abbruchauftrag auch für den später ohne Baubewilligung in Angriff genommenen, die Existenz des ursprünglichen Gebäudes voraussetzenden Zubaus rechtens ist.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 31. März 2008

Schlagworte

Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4Baubewilligung BauRallg6Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2007050126.X00

Im RIS seit

01.05.2008

Zuletzt aktualisiert am

25.04.2014

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at