

# TE Vwgh Erkenntnis 2007/5/21 2006/05/0086

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.05.2007

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §13 Abs3;

BauO NÖ 1996 §14 Z4;

BauO NÖ 1996 §20 Abs1 Z1;

BauO NÖ 1996 §20 Abs3;

BauRallg;

BauTV NÖ 1997 §12;

## 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 der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde der Maria Huber in Türnitz, vertreten durch Dr. Christian Függer, Rechtsanwalt in 3100 St. Pölten, Josefstraße 1, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 8. März 2006, Zl. LH-H-935/001-2006, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Türnitz, 3184 Türnitz), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstückes .69, KG Türnitz, und beantragte mit Schreiben vom 13. Juli 2005 die Erteilung einer Baubewilligung "zum Innenausbau des Häusel 59 am Keller, Baufläche 69, welches vor ca. 180 Jahren erbaut wurde."

Sie wolle das "Häusel innen ausbauen, Fußböden - Decke - Türen sowie Fenster und neuen Innenputz, Wasser einleiten, und Ofenheizung."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde erster Instanz vom 24. August 2005 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin abgewiesen. Dies wurde damit begründet, dass beim Vorprüfungsverfahren festgestellt worden sei, dass es sich bei dem "Häusel" um einen alten Stadel handle, welcher sich im Grünland mit der Nutzungsart Landwirtschaft befinde. Dieser Stadel sei bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes im Jahre 1978 nicht mehr bewohnt gewesen und sei daher auch nicht als "Geb" (erhaltenswertes Bauwerk im Grünland) ausgewiesen worden. Dieser Stadel gehöre auch zu keiner Land- und Forstwirtschaft. Weiters sei bekannt, dass die Beschwerdeführerin auch keine eigene Landwirtschaft betreibe, daher fehle auch die Voraussetzung zur Errichtung eines Land- und Forstwirtschaftsbetriebes. Weiters seien dem Antrag keine Einreichunterlagen (Pläne, Beschreibungen etc.) beigelegt gewesen, welche für die Beurteilung erforderlich wären. Von der Nachreichung dieser Unterlagen könne abgesehen werden, weil die Voraussetzungen für eine positive Beurteilung fehlten und daher ein unnötiger finanzieller Aufwand verhindert werde.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung und wies darauf hin, dass dieses Haus immer ein Wohnhaus gewesen und bis 1950 von der Familie S. bewohnt gewesen sei, ohne Wasseranschluss. Die Mutter der Beschwerdeführerin hätte 1959 noch den Dachstuhl bauen und neu eindecken lassen. Im Jahr 1963 seien die Grundfläche und das Haus auf die Beschwerdeführerin überschrieben worden. Sie sei seither in der Landwirtschaft als Landarbeiterin tätig gewesen. Sie hätte ihrem Bruder erlaubt, das "Häusel" am Dachboden und in der Holzhütte als Heulagerstätte zu verwenden. Seit 10 Jahren sei kein Heu mehr am Dachboden, und in der Hütte sei Kantholz. Neben der Haustür habe sie seit 1965 3600 Ziegel gelagert. Die Räume beständen noch, die Fenster seien vernagelt, das gegenständliche Gebäude sei aber nie ein Heustadel, sondern immer ein Wohnhaus gewesen. "Ein Haus zum Ausbauen, die 2 Seiten überhöhen, die Holzhütte, alle 3 Wände sowie die zwei Gippel (wohl: Giebel) ausbauen (oder 'ausmauern')." Unterm Haus sei ein gewölbter Weinkeller, da habe viel Holz Platz. 1976 sei die Straße auf "Kalksöd" und ihre Zufahrt gebaut worden, die sie allein habe zahlen müssen. Beim Hauseck habe sie 1996 Strom- und Telefon zum Anschließen bekommen.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. November 2005 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit im Wesentlichen der gleichen Begründung wie der Bescheid erster Instanz bestätigt. Zusätzlich wies die Berufungsbehörde darauf hin, dass der mündliche Wunsch der Beschwerdeführerin seit dem Jahr 2000 bekannt sei, damals auch Stellungnahmen der zuständigen Abteilungen eingeholt worden seien, welche jedoch negativ gewesen seien.

Die Beschwerdeführerin erhob Vorstellung, in der sie neuerlich darauf hinwies, dass die Nutzung als Heustadel "erfunden" sei, weil sie ihrem Bruder erlaubt habe, Heu in der Holzhütte und am Dachboden über den Winter zu lagern. Seit 1965 lagerten neben der Haustüre des "Häusels" 3600 Ziegel. Von der Gemeinde sei ihr mitgeteilt worden, dass das "Häusel" im Grünland stehe. Ohne ihr Wissen und ohne ihre Zustimmung hätte der Bürgermeister ihre Baufläche .69 zum Grünland gemacht. Seit 1997 kämpfe sie darum, dass dieses vor rund 180 Jahren gebaute Haus zur Wohnung ausgebaut werden könne. Sie beabsichtige die Durchführung eines Innenausbaues und die Erneuerung von Fußboden, Decken, Türen und Fenstern. Schuld an allem sei der Bürgermeister mit der Umwidmung auf Grünland.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 8. März 2006 wurde die Vorstellung der Beschwerdeführerin gemäß § 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-12, als unbegründet abgewiesen.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens, des § 20 Abs. 1 Z 1 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (NÖ BauO 1996) sowie des § 19 Abs. 2 und 4 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976 (NÖ ROG 1976) stellte die belangte Behörde fest, die Vorprüfung der Baubehörde habe ergeben, dass sich das "Häusel" auf dem Grundstück Nr. .69 befinde, welches die Widmung Grünland-Landwirtschaft aufweise. Die Errichtung von Wohngebäuden auf Grundflächen mit dieser Widmung sei nur nach den im § 19 Abs. 2 Z. 1a und 1b NÖ ROG 1976 eingeschränkten Voraussetzungen möglich. Beim Hofverband seien bestehende Wohngebäude zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die Wiedererrichtung von Wohngebäuden, sonstige Zubauten, Abänderungen, sowie die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses zulässig. Diese Kriterien lägen im gegenständlichen Fall nicht vor, das gegenständliche Gebäude gehöre unbestritten zu keiner Land- und Forstwirtschaft. Sie habe viele Jahre als Landarbeiterin gearbeitet und sei jetzt in Pension; selbst wenn die Beschwerdeführerin das Betreiben einer landwirtschaftlichen Tätigkeit angeführt hätte, könne aus der allgemeinen Erfahrung in derartigen Baubewilligungsverfahren gesagt werden, dass die Bewirtschaftung selbst eines z.B. 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstückes im Grünland regelmäßig nicht als landwirtschaftliche Tätigkeit einzustufen sei und daher eine

Bauführung wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nicht zulässig wäre. Im konkreten Fall besitze die Beschwerdeführerin nur eine Grundfläche von 1.002 m<sup>2</sup>.

Von der Baubehörde sei die Möglichkeit erörtert worden, das gegenständliche Grundstück nachträglich in ein "Geb"-Grundstück umzuwidmen. Dies sei aber nur möglich, wenn ein baubehördlich bewilligtes Gebäude in einem bautechnisch unbedenklichen Zustand bestehe, was im gegenständlichen Fall nicht gegeben sei. Die von der Beschwerdeführerin angeführte geschichtliche Entwicklung des gegenständlichen Gebäudes sei für das Verfahren hingegen nicht relevant.

Seit 1978 sei die gegenständliche Fläche als Grünland-Landwirtschaft gewidmet. Der Grundeigentümer habe keinen Rechtsanspruch auf Erlassung einer bestimmten Widmung bei der Änderung eines Flächenwidmungsplanes. Aus rechtlicher Sicht sei daher festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin unter Beachtung der Bestimmungen des § 19 des NÖ ROG 1976 als Nichtlandwirtin keine rechtliche Möglichkeit besitze, das gegenständliche "Häusel" in ein entsprechendes Wohnhaus umzubauen. Auf Grund der Widmung Grünland-Landwirtschaft könne auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin für Nichtlandwirte keine Baubewilligung für die Errichtung und den Umbau eines Gebäudes erteilt werden. Die Beschwerdeführerin sei durch die Entscheidung des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde daher in keinen Rechten verletzt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemachten werden.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Auch die mitbeteiligte Marktgemeinde erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin rügt unter dem Aspekt einer Verletzung von Verfahrensvorschriften, dass die Behörde es unterlassen habe, sie unter Hinweis auf die Bestimmung des § 13 Abs. 3 AVG aufzufordern, ein entsprechendes Vorbringen zu erstatten bzw. allenfalls notwendigen Unterlagen (Pläne, Baubeschreibungen etc.) vorzulegen. Weiters sei in diesem Zusammenhang überhaupt kein Ermittlungsverfahren durch die Baubehörde erster Instanz durchgeführt worden, die unrichtiger Weise davon ausgegangen sei, dass es sich bei dem "Häusel" um einen alten Stadel handle. Die Behörde hätte sich auch nicht mit einem bloßen Vorprüfungsverfahren gemäß § 20 Abs. 1 Z. 1 NÖ BauO 1996 begnügen dürfen. Bei richtiger Anleitung bzw. Aufforderung zur Vorlage von Plänen hätte dies dazu geführt, dass die Baubehörde erster Instanz zum Ergebnis gelangt wäre, dass das von der Beschwerdeführerin in Aussicht genommene Bauvorhaben weder anzeige- noch bewilligungspflichtig sei. Diesfalls hätte der Antrag der Beschwerdeführerin auch nicht unter Hinweis auf den gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde abgewiesen werden dürfen.

§ 13 Abs. 3 AVG hat folgenden Wortlaut:

"Mängel schriftlicher Anbringen ermächtigen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amtes wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden, angemessenen Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht."

Es trifft zu, dass bereits die Baubehörde erster Instanz erkannt hat, dass das vorliegende Bauansuchen der Beschwerdeführerin mangelhaft im Sinne des § 13 Abs. 3 AVG belegt war. Ausdrücklich stellte der Bürgermeister der mitbeteiligten Partei in seinem Bescheid vom 24. August 2005 diesbezüglich fest, dass von der Aufforderung zur Nachreichung dieser Unterlagen aber abgesehen habe werden können, weil die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine positive Beurteilung fehlten und daher ein unnötiger finanzieller Aufwand verhindert werde. Dieser Hinweis wurde auch im Bescheid des Gemeindevorstandes wiederholt. Der Umstand, dass das Ansuchen der Beschwerdeführerin mangelhaft belegt war, war also keinesfalls entscheidend für die Erfolglosigkeit des Antrags; dieser wurde auch nicht wegen der erkannten Mangelhaftigkeit zurückgewiesen.

Der maßgebende Grund für die Nichterteilung der Baubewilligung lag im Widerspruch des Bauvorhabens zum Flächenwidmungsplan. Daran hätte - wie noch zu zeigen sein wird - auch eine Vorlage der fehlenden Unterlagen

(Plänen, Beschreibungen etc.) nichts geändert. Ein Mängelbehebungsauftrag ist aber dann nicht erforderlich, wenn der Antrag offenkundig aussichtslos ist (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 8. September 1998, Zl. 98/08/0239, vom 12. März 1998, Zl. 98/20/0107, und vom 22. September 1992, Zl. 92/04/0194), sodass die Unterlassung des Mängelbehebungsauftrages die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall in keinen Rechten verletzt.

Unter dem Aspekt einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit meint die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde weiter, § 20 Abs. 1 Z. 1 NÖ BauO 1996 gelte nur für Anträge gemäß § 14 leg. cit., sohin für Anträge auf Bewilligung von bewilligungspflichtigen Bauvorhaben. Eine derartige Vorprüfung gebe es jedoch nicht, wenn das gemeldete Bauvorhaben nicht einmal anzeige-, geschweige denn bewilligungspflichtig sei, sodass in diesem Fall der Widmungsart des Baugrundstückes keine wie immer geartete Bedeutung zukomme. Die Baubehörden hätten es völlig verabsäumt, abzuklären, ob das von ihr in Aussicht gestellte Bauvorhaben überhaupt ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben im Sinne der NÖ BauO 1996 sei oder nicht. Bei Abklärung dieser Frage, welchen Umfang nunmehr ihr Bauvorhaben habe und wie es in die entsprechenden Sparten (anzeigepflichtig bzw. bewilligungspflichtig) einzuordnen sei, wäre grundsätzlich von den von ihr in ihrem Antrag gemachten Angaben vom 13. Juli 2005 auszugehen gewesen. Dabei habe sie von einem "Innenausbau" gesprochen und dabei auf den Fußboden, die Decke, die Türen, die Fenster und den Innenputz sowie die Wasserleitung und Ofenheizung Bezug genommen. Ohne entsprechende Rückfrage bzw. Nachforderung der genannten Pläne könne die Baubehörde erster Instanz nicht a priori davon ausgehen, dass es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handle. Bei einem Bauvorhaben aber, welches weder anzeige- noch bewilligungspflichtig sei, stünde dieser Baumaßnahme ein allfälliger Flächenwidmungsplan in keiner Weise entgegen. Diese inhaltliche Rechtswidrigkeit, welche sich vorerst auf die Bestimmung des § 20 Abs. 1 Z. 1 NÖ BauO 1996 bezogen habe, ergebe sich auch für den weiteren Bereich des § 19 NÖ ROG 1976. Voraussetzung für dieses Bauverbot im Grünland sei, dass es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handle, und es wäre auch in diesem Zusammenhang unbedingt erforderlich gewesen, ein Ermittlungsverfahren einzuleiten, und es hätte eine Reduzierung des Verfahrens auf das reine Vorprüfungsverfahren der NÖ BauO 1996 nicht genügt.

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen der NÖ BauO 1996 haben folgenden Wortlaut:

"§ 14. Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1.

Neu- und Zubauten von Gebäuden;

2.

...

4.

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

5. ...

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

1.

...

2.

die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch

\* Festlegungen im Flächenwidmungsplan,

\* der Stellplatzbedarf,

\* die hygienischen Verhältnisse oder der Brandschutz

betroffen werden können;

3. die Aufstellung von Wärmeerzeugern (Kleinfeuerungsanlagen nach § 59 Abs. 1) von Zentralheizungsanlagen;

4. ...

§ 17. (1) Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben sind jedenfalls

1.

...

4.

die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden,

5. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen,

6.

...

7.

die Aufstellung von Einzelöfen oder Herden,

8.

..."

§ 20. (1) Die Baubehörde hat bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone,

2. ...

entgegensteht.

...

(3) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrages mitzuteilen."

Aus dem verfahrensgegenständlichen Antrag vom 13. Juli 2005 und der Berufung vom 6. September 2005 geht hervor, dass die Beschwerdeführerin am "Häusel" die Durchführung folgender baulicher Maßnahmen plant: Innenausbau, bezogen auf die Fußböden, die Decke, die Türen und die Fenster, sowie Anbringung eines neuen Innenputzes; erstmalige Wassereinleitung; Installierung einer Ofenheizung; Ausbau (oder "Ausmauerung") der unmittelbar an den gemauerten Teil des "Häusels" anschließenden Holzhütte, aller drei Wände sowie der zwei Giebel.

Die solcherart umschriebenen geplanten baulichen Maßnahmen ziehen aber eine Bewilligungspflicht nach § 14 Z. 4 NÖ BauO 1996 nach sich. Jedenfalls stellt der geplante Ausbau (die "Ausmauerung") der Holzhütte - dh. des Teils des bestehenden Gebäudes, der mit Wänden aus Holz ausgestattet ist, und unmittelbar an den gemauerten Teil des "Häusels" anschließt - und der zwei Giebel eine Änderung des Bauwerkes dar, die die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigen könnte. Dies trifft auch für die geplante Renovierung der Decke im gemauerten Hausbereich (vgl. zur notwendigen Tragfähigkeit von Decken die Bestimmung des § 12 der NÖ Bautechnikverordnung 1997 - NÖ BauTV) und der drei Wände zu, sollte es sich dabei - was nahe liegt - um die drei gemauerten Außenwände handeln (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2005, 2002/05/1024).

Sollte es zutreffen, dass - wie die belangte Behörde allerdings erstmals in ihrer Gegenschrift ausführt - nicht einmal ein Rauchfang vorhanden ist und ein solcher erstmals errichtet werden müsste, würde auch dieser Aspekt die Baubewilligungspflicht der geplanten Baumaßnahmen unterstreichen, handelte es sich doch dann zweifelsfrei um eine Abänderung eines Bauwerkes, die den Brandschutz beeinträchtigen könnte.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin stellen die geplanten Tätigkeiten nicht bloße Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 17 NÖ BauO 1996 dar, kann doch schon wegen des geplanten Ausbaus ("Ausmauerung") des Holzteils des Gebäudes und der Giebel nicht davon gesprochen werden, dass die Konstruktions- und Materialart des Gebäudes beibehalten wird. Beim Vorhaben der Beschwerdeführerin handelt es sich auch nicht bloß um Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die die Standsicherheit und den Brandschutz nicht beeinträchtigen.

Aus all dem folgt, dass die Baubehörden, auch ohne die Nachforderung von ergänzenden Unterlagen, davon ausgehen konnten, die Beschwerdeführerin beabsichtige die Durchführung eines baubewilligungspflichtigen Vorhabens.

Dass dieses Vorhaben mit dem geltenden Flächenwidmungsplan in Widerspruch steht, hat die Beschwerdeführerin nicht bezweifelt. Steht aber eines der im § 20 Abs. 1 NÖ BauO 1996 angeführten Hindernisse, hier die Widmungsart des Grundstückes im Flächenwidmungsplan, dem Bauvorhaben entgegen, hat die Behörde nach Abs. 3 des § 20 leg. cit. den Antrag abzuweisen. Durch diese Vorgangsweise der Baubehörden wurde die Beschwerdeführerin daher nicht in Rechten verletzt.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 21. Mai 2007

### **Schlagworte**

Verbesserungsauftrag AusschlußBaubewilligung BauRallg6

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050086.X00

### **Im RIS seit**

22.06.2007

### **Zuletzt aktualisiert am**

19.09.2017

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)