

# TE Vwgh Erkenntnis 2004/9/14 2001/06/0124

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 14.09.2004

## Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Steiermark;

L82000 Bauordnung;

L82006 Bauordnung Steiermark;

## Norm

BauG Stmk 1995 §4 Z44;

BauG Stmk 1995 §41 Abs1;

BauG Stmk 1995 §41 Abs3;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde des E in F, vertreten durch Dr. Karin Hermann, Rechtsanwältin in 8010 Graz, Mondscheingasse 6/1, gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 18. Juli 2001, Zl. 03- 12.10 F 99 - 01/2, betreffend Baueinstellung und Beseitigungsauftrag nach dem Steiermärkischen Baugesetz (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde F, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit dem rechtskräftigen Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 7. Jänner 2000 wurde dem Beschwerdeführer als Eigentümer eines im Gemeindegebiet der mitbeteiligten Marktgemeinde gelegenen Grundstücks gemäß § 29 Stmk Baugesetz 1995 - Stmk BauG, LGBI. Nr. 59/1995, die Baubewilligung für den Umbau des auf diesem Grundstück bestehenden Objektes in ein Geschäftshaus u.a. wie folgt erteilt:

"Das Gebäude wird so umgebaut, dass im Erdgeschoß zwei getrennte Geschäftsräume mit den dazugehörigen Sanitäreinheiten eingebaut werden.

Eine Innenstiege führt vom Geschäft 1 in das Dachgeschoß. Darin werden zwei Büroräume errichtet.

In der nordseitigen Dachfläche werden 4 Dachflächenfenster und in der südseitigen Dachfläche im Stiegenhausbereich 2 Dachflächenfenster eingebaut. Ansonsten werden keine Veränderungen in der Dachhaut durchgeführt."

Mit Schreiben vom 25. April 2000 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde dem Beschwerdeführer mit, es sei festgestellt worden, dass das Gebäude abgetragen worden sei. Anrainer hätten mitgeteilt, dass sie einer Neuerrichtung des Gebäudes mit einem Abstand von 0,00 m - ca. 0,70 m zur Grundstücksgrenze nicht zustimmten. Bei einem Neubau sei ein Abstand zur Grenze dieser Anrainer von drei Metern einzuhalten. Es gehe daher an den Beschwerdeführer der Auftrag, bis längstens 9. Mai 2000 ein Ansuchen um Planänderung beim Marktgemeindeamt der mitbeteiligten Marktgemeinde einzubringen.

Dieses Schreiben wurde vom - rechtsanwaltlich vertretenen - Beschwerdeführer mit Schreiben vom 9. Mai 2000 damit beantwortet, dass nur ein Teil des bestehenden Gebäudes abgetragen worden sei, nicht jedoch ein gänzlicher Abbruch erfolgt sei, weshalb keine Notwendigkeit bestehe, ein Ansuchen um Planänderung einzubringen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 11. September 2000 wurde hinsichtlich des Bauvorhabens des Beschwerdeführers gemäß § 41 Abs. 1 Stmk BauG die Baueinstellung verfügt und gemäß § 41 Abs. 3 Stmk BauG "für die vorschriftswidrige bauliche Anlage der Beseitigungsauftrag bis zum 06.03.2000 erlassen". Begründet wurde dieser Bescheid damit, dass der Beschwerdeführer auf dem gegenständlichen Grundstück mit einem Bauvorhaben begonnen habe, für welches keine Baubewilligung vorliege, weshalb gemäß § 41 Abs. 1 und 3 leg. cit. vorzugehen gewesen sei.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, in der er ausführte, dass es sich keineswegs um einen Neubau handle, sondern lediglich - wie beantragt - um einen Umbau einer bestehenden baulichen Anlage. Im Zuge dieses Umbaus hätte naturgemäß schon allein aus Sicherheitsgründen und aus bautechnischen Gründen ein Teil der Grundmauern abgerissen werden müssen, ohne diese jedoch zur Gänze zu entfernen. Auch handle es sich um einen Formalfehler, wenn ein Beseitigungsauftrag bis zum 6. März 2000 erlassen werde. Für den Fall der sofortigen Einstellung bestehe auch die Gefahr, dass im Hinblick auf die nahenden Wintermonate die im Kellerbereich befindlichen Hauptverteiler für Wasseranschluss, Fernwärme und sämtliche sonstige Versorgungseinrichtungen der Bewohner der umliegenden Gebäude Beschädigungen erleiden würden.

Mit Schreiben vom 16. November 2000 teilte der Bürgermeister dem Beschwerdeführer mit, dass festgestellt worden sei, dass die seinerzeit bestehende bauliche Anlage bis auf die Kellermauern abgetragen worden sei und eine Mauer im südlichen Grundstücksbereich zur Gänze neu errichtet worden sei. Bei der errichteten Mauer handle es sich daher um einen Neubau. Für diese Bauführung sei keine Baubewilligung erteilt worden und es sei daher diese Mauer bis längstens 1. Dezember 2000 abzutragen.

Dieses Schreiben wurde vom Beschwerdeführer dahingehend beantwortet, dass über die Berufung keine Entscheidung vorliege und daher kein Anlass bestehe, das Bauwerk abzutragen.

Mit neuerlichem Schreiben vom 10. Jänner 2001 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde dem Beschwerdeführer mit, dass der Gemeinderat das Ermittlungsverfahren ergänzt habe, was dem Beschwerdeführer wie folgt zur Kenntnis gebracht werde:

"Anlässlich einer örtlichen Erhebung wurde die Feststellung gemacht, dass das, Gegenstand des Bescheides vom 7.1.2000 bildende Gebäude abgetragen worden ist.

...

An Ort und Stelle wurde die Feststellung getroffen, dass das gesamte aufgehende Mauerwerk des Gegenstand des Bewilligungsbescheides vom 7.1.2000 bildenden Gebäudes abgetragen worden ist; an der Grenze zu Gst 558/3 (in einem spitzen Winkel) wurde eine Ziegelmauer mit einer Länge von ca 13,90 m und einer Höhe von ca 3,00 m mit Ausbildung einer (offensichtlich als späteres Fenster gedachten) Öffnung hergestellt.

...

(es folgt eine Darstellung der Rechtsgrundlagen)

...

Misst man die durchgeführten baulichen Maßnahmen (Abbruch der baulichen Anlage im festgestellten Umfang und

Neuerrichtung dieser Mauer im Grenzbereich zu Gst 558/3) an diesen Grundsätzen, dann ist die Annahme gerechtfertigt, dass im Gegenstand eine Baumaßnahme vorliegt, die als bewilligungspflichtige Neubaumaßnahme zu beurteilen ist.

Vorstehendes wird Ihnen in Wahrung des Parteiengehörs mit der Einladung zur Kenntnis gebracht, hiezu binnen einer Frist von zwei Wochen Stellung zu nehmen. Ergäbe diese Stellungnahme keine geänderten Sachverhaltsannahmen, dann wäre der Berufung gegen die Verfügung der Baueinstellung und der Erlassung des Beseitigungsauftrages an sich keine Folge zu geben.

Wohl ist zuzugestehen, dass die im angefochtenen Bescheid vom 11.9.2000 mit 6.3.2000 bemessene Leistungsfrist unrichtig ist; es stellt dies ein offensichtliches Versehen in der Schreibweise der Jahresangabe der Leistungsfrist dar.

Größe und Material der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlage (Mauer) lassen es gerechtfertigt erscheinen, eine Leistungsfrist mit 31.3.2001 festzulegen. Sollten Belange außerhalb der Kenntnis der Baubehörde der Einhaltung dieser Leistungsfrist entgegenstehen, so wollen diese im Rahmen einer entsprechenden Stellungnahme im Einzelnen angegeben werden."

Dazu erstattete der Beschwerdeführer eine Stellungnahme vom 13. Februar 2001, in welcher er ausführte, es sei unrichtig, dass das Gebäude zur Gänze abgetragen worden sei und ebenso unrichtig, dass ein neues Gebäude errichtet werden solle. Es entstehe für ihn der Eindruck, dass nunmehr versucht werde, den Sachverhalt so darzustellen, als hätte er entgegen den vorgelegten Plänen samt Baubeschreibung Umbauarbeiten vorgenommen, um sich sozusagen eine Baubewilligung für einen Neubau zu erschleichen. Im Gegenteil sei aber der Baubehörde das Bauvorhaben bis ins Detail bekannt gewesen und auch so durchgeführt worden, wie es auf der Baubeschreibung und den Bauplänen beabsichtigt und erkennbar gewesen sei.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 21. März 2001 wurde der Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 41 Abs. 1 und 3 Stmk BauG i.V.m. § 66 Abs. 4 AVG keine Folge gegeben, der Bescheid der Behörde erster Instanz aber dahingehend abgeändert, als eine Erfüllungsfrist bis zum 30. April 2001 festgesetzt wurde.

Dieser Bescheid wurde im Wesentlichen damit begründet, dass man sich an Ort und Stelle davon überzeugen könne, dass beim gegenständlichen Bauvorhaben das gesamte oberirdische Mauerwerk jenes Gebäudes, für welches mit Bescheid vom 7. Jänner 2000 eine Baubewilligung für den Umbau erteilt worden sei, abgetragen worden sei; vorhanden seien nur mehr Reste des Kellermauerwerkes, es sei begonnen worden, im Grenzbereich zum Nachbargrundstück 558/3 eine Baulichkeit dergestalt neu aufzuführen, als an der Grenze zu diesem Grundstück in einem spitzen Winkel eine Ziegelmauer mit einer Länge von etwa 13,90 m und einer Höhe von etwa 3,00 m mit Ausbildung einer (offensichtlich als späteres Fenster gedachten) Öffnung hergestellt worden sei.

Eine solche bauliche Anlage unterliege der gesonderten baubehördlichen Bewilligungspflicht nach § 19 Stmk BauG, eine Baubewilligung für den Aus- und Umbau eines Gebäudes decke nicht die Abtragung bis auf die Grundmauern. Die Abtragung des Objektes habe den Untergang der Baubewilligung zur Folge.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, in welcher er ausführte, es entspräche nicht den Tatsachen, dass er einen gänzlichen Neubau errichtet hätte. Die Um- und Zubauarbeiten seien exakt in der Form erfolgt, wie sie aus den Plänen und der Baubeschreibung des rechtskräftigen Bewilligungsbescheides vom 7. Jänner 2000 ersichtlich seien. Es sei kein Sachverständiger beigezogen oder eine Verhandlung direkt an Ort und Stelle abgehalten worden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 18. Juli 2001 wurde die Vorstellung des Beschwerdeführers abgewiesen und diese Entscheidung nach Wiedergabe des Verfahrensganges und Darstellung der Rechtsvorschriften im Wesentlichen damit begründet, dass aus dem der Baubewilligung vom 7. Jänner 2000 zu Grunde liegenden Plan hervorgehe, dass Öffnungen in der südlichen Mauer geschlossen werden sollten, jedoch ansonsten die Mauer, wie dies aus der Legende eindeutig zum Ausdruck gebracht werde, weiterhin bestehen solle. Aus den im Gemeindeakt enthaltenen Fotos ergebe sich eindeutig, dass diese Mauer zur Gänze abgetragen worden und neu errichtet worden sei. Diese errichtete Mauer entspreche nicht der ursprünglich erteilten Baubewilligung. Dieser Umstand sei objektiv feststellbar. Die Neuerrichtung der Mauer sowie Anbringung einer Öffnung sei daher als vorschriftswidrige bauliche

Anlage zu qualifizieren und der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde sei daher jedenfalls berechtigt und sogar verpflichtet gewesen, den baupolizeilichen Auftrag zu erteilen. Auf Grund der objektiven Feststellbarkeit des Sachverhaltes sei auch ein weiteres Sachverständigengutachten nicht mehr erforderlich gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehr, ihn wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit sowie wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk BauG), LGBI. Nr. 59/1995, lauten:

"§ 4

Begriffsbestimmungen

Die nachstehenden Begriffe haben in diesem Gesetz folgende

Bedeutung:

...

44. Neubau: Herstellung einer neuen baulichen Anlage, die keinen Zu- oder Umbau darstellt. Ein Neubau liegt auch dann vor, wenn nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wiederverwendet werden;

...

56. Umbau: die Umgestaltung des Inneren oder Äußeren einer bestehenden baulichen Anlage, die die äußeren Abmessungen nicht verändert, jedoch geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren (z.B. Brandschutz, Standsicherheit, äußeres Erscheinungsbild), bei überwiegender Erhaltung der Bausubstanz;

...

§ 41

Baueinstellung und Beseitigungsauftrag

(1) Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, wenn

Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstößen,

insbesondere wenn

1. bewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung,
2. anzeigenpflichtige Vorhaben ohne Genehmigung im

Sinne des § 33 Abs. 6

ausgeführt werden.

...

(3) Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen.

..."

Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerde aus, dass die Umbauarbeiten im Rahmen der vorgelegten Pläne samt Baubeschreibung durchgeführt worden seien. Im Zuge derselben habe die südliche Mauer, in welcher Öffnungen geschlossen werden sollten, teilweise abgetragen und neu errichtet werden müssen, dies sei einzig und allein auf Grund bautechnischer Bedenken geschehen. Das vorhandene Mauerwerk habe sich als nicht den Regeln der Technik entsprechend sicher erwiesen. Wegen völlig unbrauchbarer Baustoffe sei zur Vermeidung der Gefährdung der

Sicherheit von Personen, insbesondere einer Einsturzgefahr, ein Teil des Ziegelwerkes auszutauschen gewesen. Durch diese Maßnahme seien keinerlei Interessen anderer Personen in irgendeiner Form negativ beeinflusst worden, schon gar nicht jene der Anrainer. Die Behörde wäre verpflichtet gewesen, allenfalls durch Einholung eines Sachverständigengutachtens abzuklären, dass die teilweise Verwendung von neuen Ziegeln an der südlichen Mauer aus technischer Sicht zwingend erforderlich gewesen sei, dies habe jedoch kein Abgehen vom rechtskräftig bewilligten Bauvorhaben dargestellt. Weiters hätte die Behörde bei Vornahme einer Interessensabwägung zwingend zu dem Schluss kommen müssen, dass öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt oder gefährdet würden.

Mit diesem Vorbringen zeigt der Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Er ist der Feststellung des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde, dass das gesamte aufgehende Mauerwerk des den Gegenstand des Bewilligungsbescheides vom 7. Jänner 2000 bildenden Gebäudes abgetragen worden ist, und mit dem gegenständlichen Vorhaben an der Grenze zum Nachbargrundstück eine Ziegelmauer hergestellt wurde, nämlich nicht wirksam entgegen getreten. Den im Akt einliegenden Fotos ist eindeutig zu entnehmen, dass die gegenständliche Mauer zur Gänze neu hergestellt wurde. Aus welchen Gründen dies erfolgte, ist aus baurechtlicher Sicht irrelevant. Für die Errichtung eines neuen Gebäudes ist dem Beschwerdeführer jedoch unbestritten keine Baubewilligung erteilt worden.

Der belangten Behörde kann nicht entgegen getreten werden, wenn sie die Errichtung der gegenständlichen Mauer als Neubau qualifizierte, zumal dem § 4 Z. 44 Stmk BauG zufolge ein Neubau auch dann vorliegt, wenn nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wiederverwendet werden. Nach dem erfolgten - vom Beschwerdeführer letztlich nicht substanziert bestrittenen - weit gehenden Abbruch des bestehenden Gebäudes war der Konsens für dieses untergegangen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 12. November 1997, Zl. 96/06/0187). Hinsichtlich der Errichtung der im angefochtenen Bescheid angesprochenen Mauer konnte er sich daher auch nicht auf die ihm erteilte Baubewilligung zum bloßen Umbau des - zuvor abgetragenen - Gebäudes berufen.

Soweit der Beschwerdeführer meint, die belangte Behörde hätte auf rechtswidrige Weise verabsäumt, zur Klärung des gegenständlichen Sachverhaltes einen Sachverständigen beizuziehen, zeigt er ebenfalls keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf, weil er letztlich gar nicht bestreitet, dass das bestehende Gebäude abgetragen wurde; im Übrigen ist auch nichts anderes aus den vom Beschwerdeführer selbst dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Lichtbildern zu entnehmen.

Auch mit dem Hinweis darauf, die Errichtung einer neuen Mauer sei deswegen notwendig gewesen, weil eine Mauer (des bestehenden, bloß umzubauenden Gebäudes) infolge eines unbrauchbaren Baustoffs einsturzgefährdet gewesen sei, zeigt der Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf, weil auch dieser Umstand angesichts des zuvor Gesagten nichts daran ändern würde, dass die Errichtung der Mauer als Neubau zu qualifizieren ist; im Übrigen erstattet der Beschwerdeführer dieses Vorbringen erstmals in der Beschwerde und hat es im Verfahren vor den Gemeindebehörden und der belangten Behörde nicht vorgebracht, es ist daher als unzulässige Neuerung im Sinn des § 41 Abs. 1 VwGG anzusehen.

Der angefochtene Bescheid erweist sich daher als nicht rechtswidrig, weshalb die vorliegende Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG i.V.m. der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 14. September 2004

#### **Schlagworte**

Baubewilligung BauRallg6 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

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

ECLI:AT:VWGH:2004:2001060124.X00

#### **Im RIS seit**

27.10.2004

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)