jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2003/7/15 2002/05/0772

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.07.2003

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Niederösterreich;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §37;
AVG §39 Abs2;
AVG §45 Abs2;
AVG §56;
BauO NÖ 1976 §103 Abs1;
BauO NÖ 1976 §106 Abs3;
BauO NÖ 1976 §110 Abs1;
BauO NÖ 1976 §111 Abs1;
BauO NÖ 1996 §24 Abs1;
BauO NÖ 1996 §26;
BauO NÖ 1996 §35 Abs2 Z3;
BauRallg;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2;
ROG NÖ 1976 §19 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde 1. des Alfred Macho und 2. der Aloisia Macho, beide in Maria Enzersdorf, vertreten durch Mag. Michael Mendel, Rechtsanwalt in 1030 Wien, Ungargasse 59-61, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 21. Mai 2002, Zl. RU1-V-1225/00, betreffend Erteilung eines Bauauftrages (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Heidenreichstein, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat den Beschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.088,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

In der Niederschrift vom 21. Juli 1973 über die vom Bürgermeister der Gemeinde Wolfsegg am 15. Juli 1973 abgehaltene Bauverhandlung betreffend den Neubau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Nr. 111 der Liegenschaft EZ 100, KG Wolfsegg, betreffend das Ansuchen des Erstbeschwerdeführers vom 10. Mai 1973 um baubehördliche Bewilligung, ist festgehalten:

"1. Der Bauwerber beabsichtigt auf Parzelle Nr. 111, KG Wolfsegg, einen Geräteschuppen laut beiliegender Pläne, im Ausmaß von L=20,70 m, B=8 m, H=4,30 m zu errichten.

2. Die einzelnen Bauabschnitte sind den beiliegenden Plänen zu entnehmen.

3. Die Bestimmungen der NÖ Bauordnung sind gemäß §§ 92, 93, einzuhalten."

Mit 1. Jänner 1975 wurde die Gemeinde Wolfsegg mit der Stadtgemeinde Heidenreichstein vereinigt. Der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde hat über das Ansuchen des Erstbeschwerdeführers vom 10. Mai 1973 um baubehördliche Bewilligung am 20. April 1976 eine "baubehördliche Feststellungsverhandlung" durchgeführt. In der diesbezüglichen Niederschrift vom 27. April 1976 wurde Folgendes festgehalten:

"Laut Aktenlage hat (Erstbeschwerdeführer) mit 10.5.1973 um die baubehördliche Genehmigung für die Errichtung eines Geräteschuppens angesucht. Darüber wurde laut Bauverhandlungsniederschrift vom 21. Juli 1973 mit diesem Tag eine Bauverhandlung durchgeführt. In dieser Bauverhandlungsniederschrift ist vermerkt, dass der Bauwerber beabsichtigt, auf Parzelle Nr. 111, KG Wolfsegg, einen Geräteschuppen laut beiliegenden Plänen im Ausmaß von 20,70 m Länge und 4,30 m Breite zu errichten. Weiters ein Vermerk, dass die Bestimmungen der NÖ. Bauordnung gemäß §§ 92 und 93 einzuhalten sind. Baubehördlich genehmigte Pläne wurden dem Bauwerber nicht ausgefolgt. Laut Fotokopie wurde für diese Bauverhandlung eine Verwaltungsabgabe von S 160,-- vom Bauwerber bezahlt.

Das Bauverfahren, welches äußerst mangelhaft war, wurde vom seinerzeitigen Bürgermeister der Gemeinde Wolfsegg, A....P...., durchgeführt. Um dieses Verfahren auf eine den Bestimmungen der NÖ. Bauordnung gesetzentsprechende Basis zu bringen, wurde unter Einladung der Anrainer ein baubehördliches Feststellungsverfahren durchgeführt.

Erklärung des Sachverständigen:

Der Bau wurde bereits mit der Errichtung eines Fundamentes,

bestehend aus 20 cm Schalsteinmauerwerk, begonnen.

Lage der Baustelle: Diese befindet sich oberhalb eines kleinen Teiches. Die Entfernungen zu den Nachbargrundgrenzen betragen mehr als 6 m.

Laut den vorliegenden Plänen ist vorgesehen:

Erdgeschoss: Ein Lagerraum, eine Werkstatt, eine Garderobe,

ein Abstellraum,

weitere Geschosse werden nicht errichtet.

Die Fundamente bestehen aus Stampfbeton. Die Fundamentmauern aus 20 cm starken Betonhohlblöcken, die mit Beton ausgefüllt sind.

Die Umfassungswände sind Holzwände auf Holzstützen.

Das Dach ist eine Satteldachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Welleternit dunkelgrau.

Heizung: Einzelofen.

Künstliche Beleuchtung: elektrisch.

Gutachten des Sachverständigen:

Die vorhandenen Unterlagen lassen erkennen, dass im Gegenstande bereits eine Baubewilligung, die zwar nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, vorliegt und dass von dieser Tatsache auch ausgegangen werden muss.

Das gegenständliche Bauvorhaben ist deshalb plan- und beschreibungsgemäß (Beschreibung auf den Plänen) zu errichten.

Es ist ausdrücklich festzustellen, dass das gegenständliche Lagergebäude nicht zu Wohnzwecken dient. Eine widmungsfremde Verwendung des Gebäudes ist ausdrücklich verboten.

Das Lagergebäude kann nur entsprechend den vorliegenden Plänen errichtet werden. Änderungen dürfen nicht vorgenommen werden. Es sind nachstehende Vorschreibungen zu erfüllen:

...

3.) Der Rauchfang ist vor Inbetriebnahme vom zuständigen Rauchfangkehrermeister abzuziehen und ist dem Stadtamte darüber ein Attest vorzulegen.

Gegen Funkenflug ist der Rauchfang mit einem Funkenfänger zu versehen.

4.) Die Vollendung des Bauvorhabens ist im Stadtamte Heidenreichstein unaufgefordert anzuzeigen.

..."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 8. Juni 1976 wurde den Beschwerdeführern

"auf Grund der am 27.4.1976 durchgeführten baubehördlichen Feststellungsverhandlung über die Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Parzelle Nr. 111, KG Wolfsegg, ... gemäß § 99 Abs. 2 der NÖ Bauordnung zusätzlich zu der mit 21. Juli 1973 erteilten baubehördlichen Genehmigung zur Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Parzelle Nr. 111, KG Wolfsegg, zur Erfüllung vorgeschrieben:

"...

4.) Die Vollendung des Bauvorhabens ist im Stadtamte Heidenreichstein unaufgefordert anzuzeigen.

5.) Das Lagergebäude ist entsprechend den vorliegenden und behördlich genehmigten Plänen auszuführen und darf nicht zu Wohnzwecken verwendet werden.

Die Verhandlungsschrift vom 27.4.1976, welche in beglaubigter Abschrift beiliegt, ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Bescheides."

In der Begründung wurde ausgeführt, dass sich dieser Bescheid auf die Bauverhandlungsniederschrift vom 21. Juli 1973 und die darin ersichtlich gemachte baubehördliche Genehmigung und weiters auf die Bestimmungen des § 99 Abs. 2 NÖ Bauordnung stütze.

Der diesbezügliche "Einreichplan zur Errichtung eines Geräteschuppens für Alfred Macho in Wolfsegg" enthält folgenden Vermerk:

"Dieser Bauplan ist der Bauverhandlung am 21.7.1973 vorgelegen und bezieht sich auf den ha. Bescheid vom 8.6.1976, ..."

Die (plangemäße) Darstellung im Grundriss lässt ein 8 m breites und 20,70 m langes (Außenmaße) Bauvorhaben erkennen. Die einzelnen Räume enthalten als Verwendungszweck: Lagerraum, Werkstatt, Garderobe, A.R. (die ursprünglich zwischen dem Abstellraum und einem als WC bezeichneten Raum vorgesehene Trennwand wurde gestrichen; die Bezeichnung WC ist durchgestrichen).

Das erwähnte Grundstück Nr. 111, KG Wolfsegg, ist laut bestehendem Flächenwidmungsplan als Gf (Grünland-Forst) gewidmet.

Mit Eingabe vom 2. Juli 2000 erteilten die Beschwerdeführer an die Baubehörde eine "Fertigstellungsmeldung" des Inhaltes: "... als Grundeigentümer und Bauwerber geben (wir) hiermit die Fertigstellung des Werkstätten- und Lagergebäudes bekannt." In dieser Eingabe bezogen sich die Beschwerdeführer bei "Baugenehmigung" auf den Bescheid vom 8. Juni 1976.

Mit einem weiteren Schreiben vom 2. Juli 2000 teilte der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Mag. Architekt A.M.

der Baubehörde Folgendes mit:

"Betr.: Bescheinigung lt. § 30 (3) N.Ö. Bauordnung

Projekt: Wolfsegg 63, A-3834 Pfaffenschlag

Baugenehmigung vom 8.6.1976, Zl. 153/M-Wolfsegg/1976

Grundstück Nr. 111, EZ 100, KG Wolfsegg

Eigentümer: (Beschwerdeführer)

Genehmigt war ein Geräteschuppen mit Lagerraum, Werkstatt,

Garderobe, Abstellraum und WC.

verbaute Fläche: 140,50 m2

zusätzlich war ein 25,20 m2 großer Vorplatz überdeckt.

Im ausgeführten Objekt, mit der gleichen verbauten Fläche,

wurde die Raumaufteilung geringfügig geändert, ebenfalls wurde zusätzlich ein Schiebetor angeordnet und Fenster und Türen wurden geändert.

Nach § 14 und 15 der NÖ BO ist für die vorgenommenen Änderungen keine Baugenehmigung erforderlich.

Für die neu geplante Senkgrube und die Fäkalienableitung vom WC zur Senkgrube liegt Anzeigepflicht vor.

Entgegen dem genehmigten Projekt wurde keine Anschüttung zum Fischteich vorgenommen (dadurch bleibt der bestehende Niveauunterschied von ca. 50 cm).

Die Konstruktion entspricht der Baugenehmigung (Holzriegelbau, Dampfsperre, Steinwolle, Innen- und Außenschalung), eine innenliegende Gipskartonplatte wurde zusätzlich angeordnet.

Die Ausführung entspricht dem Rahmen der Baugenehmigung. Die anzeigepflichtigen Änderungen sind aus den beiliegenden Plänen ersichtlich."

Mit einem weiteren an die Baubehörde gerichteten Schreiben der Beschwerdeführer vom 2. Juli 2000 wurde Folgendes angezeigt:

"Betrifft: Projekt (Beschwerdeführer)

Anzeigepflichtige Änderungen

Für den mit Baugenehmigung vom 8.6.1976, ... genehmigten

Geräteschuppen wurde eine Senkgrube errichtet.

Laut § 30 (2) der NÖ Bauordnung besteht dafür Anzeigepflicht.

Hiermit wird diese zusätzliche Ausführung angezeigt. Die dafür nötigen Pläne liegen bei, ebenfalls die Dichtheitsbestätigung der Firma B."

Diesem Schreiben war ein Dichtheitsattest einer näher bezeichneten Bauunternehmung sowie der Baubefund zur Erteilung der Benützungsbewilligung des Rauchfangkehrermeisters beigelegt.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2000 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde den Beschwerdeführern mit, dass das als fertig gestellt gemeldete Gebäude der Baubewilligung nicht entspräche und auch die Fertigstellungsmeldung mit den Bestimmungen des § 30 NÖ Bauordnung 1996 nicht in Einklang gebracht werden könne. Da dieses Gebäude im Widerspruch zur Baugenehmigung stehe und ebenso wie die Senkgrube auch nachträglich nicht genehmigt werden könne (Widmung "Grünland") sei gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 seitens der Baubehörde ein Abbruchauftrag zu erlassen.

Die Beschwerdeführer nahmen hiezu mit Schreiben vom 29. November 2000 wie folgt Stellung:

"In dem im Jahr 1976 genehmigten Gebäude, das erst jetzt vollständig fertig gestellt wurde, indem Fenster und Außenverschalung sowie Innenabteilung hergestellt wurde, dient zur Unterbringung von Booten, einer Kreissäge, einer Tischkreissäge, Jenbachkompressor, einachsigem Traktoranhänger, Traktor, Rasenmähertraktor, Werkbank,

Werkzeugschrank und Brennholzlager. Außerdem Holzbearbeitungsgeräten, Fischereigeräten, Netzen, Angeln und Arbeitskleidung.

Das alles dient zur Bewirtschaftung unserer drei Teiche, der landwirtschaftlichen Flächen und des Waldes.

Besonders beim Abfischen sind bis zu 15 Personen, Damen und Herren anwesend und um dem heutigen Stand zu entsprechen wurde eine Abwasch, sowie eine Kochstelle zur Zubereitung der Fischmahlzeit und heißer Getränke installiert.

Unsere Helfer und Gäste kommen aus dem Bezirk Mödling und Wien und haben 160 km Anreise. Es ist daher notwendig, eine Toilette und Waschgelegenheit zur Verfügung zu stellen sowie Garderoberäume, wo man sich nach dieser Arbeit umziehen, reinigen und aufwärmen kann.

Außerdem benötigen wir einen trockenen, warmen Platz zum Trocknen von Kräutern, Blumen und Schilf für Trockengestecke.

Es ist nicht möglich, in ein Substandardmilieu attraktive Besucher zu bringen, die hier auch einkaufen und für das Waldviertel begeistert sein sollen.

Unsere Bekannten und Freunde, Direktoren und Geschäftsleute sowie Gendarmerieoberste usw. haben nicht die Absicht, in diesem Geräteschuppen zu wohnen, genauso wenig wie wir selbst, da wir das Haus Nr. 63 haben und an der Hauptstraße Parzelle Nr. 146/2 ein fast fertiges großes Wohnhaus haben.

Wir haben genügend Wohnraum, falls ihnen die Ausstattung des Geräteschuppens zu aufwändig vorkommt.

..."

Der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde ersuchte in der Folge die Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, Bezirksforstinspektion, mit Schreiben vom 11. Dezember 2000 um Begutachtung im Sinne des § 19 NÖ ROG 1976 dahingehend, ob die mit der Fertigstellungsmeldung angezeigte Änderung der Raumaufteilung hinsichtlich des Verwendungszwecks grundsätzlich als erforderlich anzusehen sei. Die Beschwerdeführer besäßen 10.507 m2 Wald, 6.044 m2 landwirtschaftliche Flächen (darauf befinde sich auch das Wohnhaus Wolfsegg 63 mit 92 m2) und 450 m2, worauf das zweite Wohnhaus errichtet werde, sowie 2.241 m2 Gewässerfläche.

Im Gutachten der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya vom 30. Juli 2001 wird ausgeführt, dass nach dem Ausführungsplan keine Vermehrung der Nutzfläche gegenüber dem der Baubewilligung zu Grunde liegenden Nutzflächenausmaß vorliege. Grundsätzlich widerspreche die geänderte Raumaufteilung nicht einer Verwendung als Lagergebäude bzw. Geräteschuppen, da auch die geändert eingeteilte Gebäudenutzfläche als Lagerfläche genutzt werden könne, entscheidend sei jedoch die tatsächliche Verwendung. Für ein Lagergebäude bzw. für einen Geräteschuppen sei ein Klosett nicht erforderlich.

In einem Schreiben der mitbeteiligten Stadtgemeinde an das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung vom 20. August 2001 wurde festgehalten, dass die im Baubewilligungsbescheid vom 8. Juni 1976 enthaltene Raumaufteilung von "Lagerraum, Werkstatt, Garderobe und Abstellraum" auf "Lagerraum, Werkstätte, Abstellraum und Werkstätte, Kochgelegenheit (eigener Raum), Waschraum, Vorraum, WC" geändert worden sei.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 4. Oktober 2001 wurde den Beschwerdeführern folgender Auftrag erteilt:

"Das auf dem Grundstück Parz. Nr. 111, EZ 100, KG 07141 Wolfsegg, bestehende Gebäude ist gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-0, in der geltenden Fassung bis 30. Juni 2002 abzubrechen und ist im Hinblick auf die eingebaute Senkgrube der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen."

In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, aus den nunmehr vorgelegten Bestandsplänen sei ersichtlich, dass die Raumaufteilung, die Anordnung der Fenster und Türen, die Isolierung und Dachausführung geändert sowie eine Senkgrube errichtet worden sei. Die Ausführungsfristen zur Baubewilligung vom 8. Juni 1976 seien sowohl nach der Bauordnung 1968 als auch 1976 überschritten, sodass vom Erlöschen der Baubewilligung ausgegangen werden müsse und sich somit das Objekt als konsenslos darstelle. Das mit Schreiben vom 2. Juli 2000 als fertig gestellt angezeigte Objekt entspräche auf Grund der vorgelegten Unterlagen nicht der Baubewilligung vom 8. Juni 1976 und es sei daher vom Bestand eines anderen Gebäudes auszugehen.

In der dagegen erhobenen Berufung führen die Beschwerdeführer aus, das Gebäude sei so hergestellt worden, wie es bewilligt worden sei, und sei auch innerhalb von fünf Jahren fertig gestellt worden. Es sei jedoch verabsäumt worden, die Fertigstellung der Baubehörde anzuzeigen. Hiefür gebe es Zeugen und Sachbeweise. Gerade weil seit der Fertigstellung Jahre sogar Jahrzehnte vergangen seien, seien Adaptierungen (u.a. eine zeitgemäße Wärmedämmung) erforderlich gewesen.

Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde wurde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. In der Begründung wurde festgehalten, dass das mit Schreiben vom 2. Juli 2000 als fertig gestellt angezeigte Objekt auf Grund der vorgelegten Unterlagen nicht der Baubewilligung vom 8. Juni 1976 entspräche. Auf Grund der Änderung der Raumaufteilung, der Änderung der Anordnung der Fenster und Türen, der Anbringung einer Isolierung und der Änderung der Dachausführung sei daher vom Bestand eines anderen Gebäudes bzw. eines nicht bewilligten Objektes auszugehen. Da durch das Überschreiten der Ausführungsfristen vom Erlöschen der Baubewilligung auszugehen sei, stelle sich das Objekt als konsenslos dar.

In der dagegen erhobenen Vorstellung führen die Beschwerdeführer neuerlich aus, das Gebäude so hergestellt zu haben, wie es auch bewilligt worden sei. Die Fertigstellung sei innerhalb von fünf Jahren erfolgt. Es sei verabsäumt worden, die Fertigstellung den Baubehörden anzuzeigen. Die verspätete Anzeige der Fertigstellung habe den Zustand vom 2. Juli 2000 betroffen. Die Baubehörde gehe unzutreffend davon aus, dass die Baubewilligung erloschen sei. In der Berufung seien Zeugen und Sachbeweise dafür angeboten worden, dass die Ausführung der Bewilligung entsprochen habe. Die Berufungsbehörde sei auf das Beweisanbot gar nicht eingegangen. Bei ordnungsgemäßer Beweisaufnahme und entsprechendem Parteiengehör wäre sie zum Ergebnis gekommen, dass ein Abbruch nicht anzuordnen gewesen wäre.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde führte in der Begründung ihres Bescheides aus, die Beschwerdeführer hätten die Vollendung der mit Bescheid vom 8. Juni 1976 genehmigten Gerätehütte im Schreiben vom 2. Juli 2000 bekannt gegeben. Das Recht aus dem 1976 erlassenen Baubewilligungsbescheid sei aber bereits im Jahre 1981 erloschen, weil die tatsächliche Ausführung der Gerätehütte nicht innerhalb von fünf Jahren ab ihrem Beginn vollendet worden sei (ausdrücklich wurde in diesem Zusammenhang auf das Schreiben der Beschwerdeführer vom 29. November 2000 verwiesen). Es sei daher von einer konsenslos errichteten Gerätehütte auszugehen. Gleichzeitig mit der Fertigstellungsmeldung des Bauwerkes durch den Architekten Mag. M. sei ein Bestandsplan vom 26. Juni 2000 vorgelegt worden, der eine Vielzahl von Änderungen beinhalte. Die von den Beschwerdeführern durchgeführten Änderungen, wie etwa die Anbringung einer zeitgemäßen Wärmedämmung, eine geänderte räumliche Aufteilung, eine andere Dachausführung sowie die geänderte Ausführung von Tür- und Fensteröffnungen und die Errichtung eines WC's, welches mit einer Senkgrube verbunden sei, stellten Maßnahmen dar, die entgegen den zum baubehördlichen Bescheid vom 8. Juni 1976 klausulierten Einreichplan durchgeführt worden seien. Es handle sich demnach um ein vollkommen anders ausgeführtes Objekt, für das es keinen Konsens bzw. keinerlei baubehördliche Bewilligung gebe. Das Grundstück Nr. 111 in der KG Wolfsegg weise die Widmungsart Grünland-Forst auf. Die Errichtung der Gerätehütte auf diesem Grundstück stelle gemäß § 14 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben dar. Die beschwerdeführenden Parteien hätten im Rahmen einer Vorsprache bei der Bezirksforstinspektion Waidhofen an der Thaya bekannt gegeben, dass auf der ihnen gehörigen Liegenschaft drei Teiche mit jeweils ca. 1000 m2 bespannbarer Fläche vorhanden seien und dass eine landwirtschaftliche Nutzung auf ca. 60 Ar erfolge. Damit sei die Erforderlichkeit der Gerätehütte, die für die Lagerung von Netzen, Werkzeug, Arbeitskleidung, Fischerstiefeln sowie zur Pflanzentrocknung, zum Beereneinkochen und zur Pilztrocknung notwendig sei, zu bejahen. Eine Bauführung in einer Grünlandwidmung sei gesetzlich jedoch nur dann möglich, wenn sie für die Nutzung der entsprechenden Widmung erforderlich sei und dafür kein geeigneter Eigengrund im Bauland zur Verfügung stehe. Die Erforderlichkeit für die Errichtung einer Gerätehütte sei von Dipl. Ing. G. vom Gebietsbauamt IV geprüft worden. Diese Prüfung habe ergeben, dass die bereits vorhandenen Objekte der beschwerdeführenden Parteien wie z.B. das Wohnhaus Wolfsegg Nr. 63, welches in unmittelbarer Nähe liege, sowie das Wohnhaus im Rohbau, das an der Landesstraße Wolfsegg Seifritz-Brandhäuser situiert sei, mit dem Ausmaß der landwirtschaftlichen Flächen zu vergleichen seien. Auf diese vorhandenen Objekte hätten selbst die beschwerdeführenden Parteien bereits mit Schreiben vom 29. November 2000 hingewiesen. Vom Sachverständigen werde die Erforderlichkeit nach eingehender Prüfung der zu vergleichenden Flächen verneint. Wie bereits der Stadtrat der Stadtgemeinde Heidenreichstein im Berufungsbescheid ausgeführt

habe, sei die Baubewilligung zur Errichtung eines Geräteschuppens auf Grundstück Nr. 111, KG Wolfsegg, erloschen und es sei daher von einem konsenslos errichteten Gebäude auszugehen. Das fertig gestellte Objekt entspräche nicht dem Bestandsplan, der der Bewilligung aus dem Jahre 1976 als Einreichplan zu Grunde gelegt worden sei, und es müsse daher nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes von einem nicht genehmigten Objekt ausgegangen werden. Auch die von den beschwerdeführenden Parteien - jedoch nicht namentlich - angebotenen Zeugen und Sachverständigen könnten im Hinblick auf die Aktenlage nichts daran ändern, dass die Bewilligung aus dem Jahre 1976 erloschen sei und von einem konsenslosen Bau auszugehen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen. Die mitbeteiligte Stadtgemeinde erstattete ebenfalls eine Gegenschrift.

Die Beschwerdeführer replizierten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid in Übereinstimmung mit den Baubehörden von einem Erlöschen der im Jahre 1976 erteilten Baubewilligung im Jahre 1981 aus. Sie nimmt das Erlöschen der Baubewilligung deshalb an, weil die Bauvollendungsfrist gemäß § 24 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 nicht eingehalten worden ist.

Die NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BauO 1996) trat am 1. Jänner 1997 in Kraft (§ 78 Abs. 1 leg. cit.). Nach § 77 Abs. 1 zweiter Satz NÖ BauO 1996 bleiben sämtliche baubehördliche Bescheide bestehen.

Nach § 24 Abs. 1 NÖ BauO 1996 erlischt das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid (§ 23 Abs. 1 leg. cit.), wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen zwei Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder binnen fünf Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.

Aus diesen Regelungen der NÖ BauO 1996 folgt, dass für die Frage, ob das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid aus dem Jahre 1976 erloschen ist, nicht aus § 24 Abs. 1 NÖ BauO 1996 abgeleitet werden kann. Für die Klärung dieser Frage ist vielmehr auf die NÖ Bauordnung 1976 zurückzugreifen, die gemäß § 78 Abs. 3 NÖ BauO 1996 mit dem Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 außer Kraft getreten ist.

Gemäß § 103 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976 (in der Folge: BO) erlischt das Recht aus Bescheiden gemäß §§ 92 und 93 (das sind die Baubewilligungsbescheide nach diesem Gesetz), wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bescheide begonnen wurde (§ 106 Abs. 1) oder die Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet sind.

Mit dem Erlöschen des Rechtes aus dem Baubewilligungsbescheid wird dieser unwirksam. Wenn die Ausführung oder Fertigstellung des Bauvorhabens trotz des schon eingetretenen Ablaufs der Baubeginns- oder -fertigstellungsfrist weiterhin beabsichtigt wird, dann muss hiefür eine neuerliche Baubewilligung beantragt und ein neues Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Da das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid gemäß § 103 Abs. 1 BO ex lege erlischt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1992, Zl. 88/05/0181, zur Möglichkeit eines Antrages auf einen Feststellungsbescheid), ist die - von den belangten Behörden und den Baubehörden im Beschwerdefall getroffene - rechtserhebliche Feststellung, das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid sei erloschen, weil das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet war, nur dann möglich, wenn Feststellungen über die tatsächlich durchgeführten Baumaßnahmen am bewilligten Vorhaben fünf Jahre nach Beginn seiner Ausführung getroffen worden sind. Im Beschwerdefall ist unstrittig, dass mit der Ausführung des beschwerdegegenständlichen Vorhabens binnen zwei Jahren nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen worden ist; dies ergibt sich auch aus der Niederschrift zur Bauverhandlung vom 20. April 1976, in welcher festgehalten wurde, dass bereits mit der Errichtung eines Fundamentes begonnen worden sei. (Bezüglich der Annahme des Baubeginns vgl. die bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichische Bauordnung, 4. Auflage, E 3 zu § 103 BO, Seite 386, referierte hg. Rechtsprechung.)

An diesem Ergebnis ändert auch die gesetzliche Verpflichtung gemäß § 110 Abs. 1 BO, wonach der Bewilligungsinhaber der Baubehörde die Vollendung der Ausführung des bewilligten Vorhabens anzuzeigen und im Falle des Neubaues von Gebäuden gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 BO gleichzeitig auch den Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung zu stellen hatte, nichts, weil die Bauvollendungsanzeige ebenso wie die Verpflichtung der Anzeige des Baubeginns eine bloße

Ordnungsvorschrift war (vgl. hiezu Hauer/Zaussinger, Niederösterreichische Bauordnung, 4. Auflage, E 5 zu § 106, Seite 389). Für die Klärung der Frage, ob das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid gemäß § 103 Abs. 1 BO erloschen ist, hatte diese Anordnung daher keine Bedeutung. Wenn die Baubehörde das Datum der Bauvollendung des Vorhabens für die Beurteilung des Eintritts der Rechtsfolge des § 103 Abs. 1 BO benötigt, die Anzeige nach § 110 Abs. 1 BO jedoch nicht erfolgt ist, dann muss die Baubehörde dieses Datum durch geeignete Ermittlungen feststellen (vgl. hiezu Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 6. Auflage, Anm. 1 zu § 26 NÖ Bauordnung 1996, Seite 370).

In ständiger Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof zum Begriff der Vollendung des bewilligten Bauvorhabens gemäß § 103 Abs. 1 BO ausgeführt, dass von einer Vollendung nicht erst dann gesprochen werden kann, wenn das Bauvorhaben "schlüsselfertig" hergestellt ist, weil eine solche Auffassung zu dem sinnwidrigen Ergebnis führen würde, dass eine Baubewilligung auch dann erlöschen könnte, wenn im Zeitpunkt des Ablaufes der Frist noch geringfügige Restarbeiten nicht durchgeführt sind (vgl. das zur inhaltsgleichen Regelung des § 24 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 ergangene hg. Erkenntnisses vom 27. Februar 2002, Zl. 99/05/0146, mit weiteren Nachweisen). Eine Bauführung ist dann als vollendet anzusehen, wenn das Gebäude nach Außen abgeschlossen ist und alle bauplanmäßigen konstruktiven Merkmale verwirklicht worden sind (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 8. Juli 1958, Slg. N.F. Nr. 4.728/A).

In ihrer Berufung haben die Beschwerdeführer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie das vom Bauauftrag erfasste Gebäude innerhalb von fünf Jahren fertig gestellt, jedoch verabsäumt hätten, die Fertigstellungsanzeige zu erstatten. Die im Vergleich zur Baubewilligung vorgenommenen Änderungen seien "Adaptierungen" und für die Errichtung des bewilligten Gebäudes nicht wesentlich.

Die Berufungsbehörde hat zu diesem - erstmals im Bauauftragsverfahren erstatteten - Vorbringen der Beschwerdeführer keine Beweisaufnahmen durchgeführt, vielmehr in der Begründung ihres Bescheides nur auf die Bescheinigung der Beschwerdeführer und die vorgelegten Bestandspläne vom 2. Juli 2000 bzw. vom 26. Juni 2000 Bezug genommen und aus den dort ersichtlichen Abänderungen zum Baubewilligungsbescheid auf das Erlöschen der Baubewilligung wegen Überschreiten der Ausführungsfrist geschlossen. Die belangte Behörde wiederum ging von der Rechtmäßigkeit des Berufungsbescheides aus und hat - ohne Durchführung eines Ermittlungsverfahrens (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2002, Zl. 2000/05/0251, zur Frage der selbständigen Ermittlungsbefugnis der Vorstellungsbehörde) - das Erlöschen des Rechtes aus dem Baubewilligungsbescheid im Jahre 1981 auf Grund der Stellungnahme der Beschwerdeführer in ihrem Schreiben vom 29. November 2000 an die Baubehörde erster Instanz angenommen.

Die Behörden haben keine Feststellungen darüber getroffen, ob die Behauptungen der Beschwerdeführer in ihrer Berufung, das Gebäude sei bereits innerhalb der in § 103 Abs. 1 BO festgelegten Frist vollendet worden, zutreffen. Die vorliegenden Beweisergebnisse lassen solche Feststellungen (derzeit) nicht zu. Die abschließende Lösung der Rechtsfrage (Erlöschen des Rechts aus dem Baubewilligungsbescheid) erfordert aber entsprechende Beweisaufnahmen, die von den Baubehörden auf Grund der ihnen gesetzlich aufgetragenen amtswegigen Ermittlungspflicht (siehe § 39 Abs. 2 AVG) durchführen hätten müssen. Auch wenn die Partei bei der Ermittlung des Sachverhaltes eine Mitwirkungspflicht trifft, so darf hinsichtlich des Ausmaßes derselben die Behauptungs- und Beweislast der Partei, insbesondere wenn es um Fragen des Rechtsverlustes geht, weder überspannt noch so aufgefasst werden, dass die Behörde jeder Ermittlungspflicht entbunden wäre. Hat die Partei nicht nur ganz allgemeine, sondern konkrete, sachbezogene Behauptungen aufgestellt, die nicht schon von vornherein aus rechtlichen Gründen unmaßgeblich oder unschlüssig sind, so hat sie die Behörde vorerst zu einer solchen Präzisierung und Konkretisierung ihres Vorbringens und zu entsprechenden Beweisanboten aufzufordern, die es ihr nach allfälliger Durchführung eines danach erforderlichen Ermittlungsverfahrens ermöglichen, zu beurteilen, ob die von der Partei aufgestellten Behauptungen zutreffen. Die Formulierung des Interesses und das Vorbringen dafür erforderlicher Behauptungen muss als Sache der Partei angesehen werden; Sache der Behörde hingegen ist es, von sich aus von der Partei Informationen zum Beweis der von dieser behaupteten Tatsachen zu verlangen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 27. März 2000, Zl. 97/10/0149, und vom 25. April 2001, Zl. 99/10/0055, und die dort zitierte Rechtsprechung).

Ergibt das Beweisverfahren, dass das gegenständliche Gebäude innerhalb der in § 103 Abs. 1 BO angeführten Ausführungsfristen vollendet worden ist, ist von einer aufrechten Baubewilligung aus dem Jahre 1976 auszugehen. Diesfalls kann nicht mehr unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 die Errichtung des Gebäudes

als unzulässig angesehen werden, weil das bebaute Grundstück im Grünland liegt und für eine Nutzung gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen (hier Land- und Forstwirtschaft) nicht erforderlich sei. Bei der für die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 103 Abs. 1 BO erforderlichen Ermittlungen ist der Bauzustand des Gebäudes zum maßgeblichen Zeitpunkt (fünf Jahre nach Beginn der Ausführung) festzustellen. Von einer Vollendung des Baues wird - von den bereits oben genannten, mit Judikaturzitaten belegten Voraussetzungen abgesehen - auch dann auszugehen sein, wenn geringe Abweichungen im Sinne des § 111 Abs. 1 BO vorliegen, also wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen. Bezüglich der im angefochtenen Bescheid genannten Änderungen zum Baubewilligungsbescheid ist daher bei Beurteilung der Frage, ob das Recht aus der Baubewilligung erloschen ist, davon auszugehen, dass selbst das Fehlen des Fassadenputzes allenfalls schönheitliche Rücksichten und insofern öffentliche Interessen berührt, dies aber nichts daran ändert, dass das Gebäude auch ohne Fassadenputz nach Außen abgeschlossen ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 30. Mai 2000, Zl. 96/05/0188). Auch wenn die Dachform im Vergleich zum Baubewilligungsbescheid leicht verändert sein sollte, die Gebäudehöhe jedoch der Bewilligung entspricht und sonst keine Umstände hervorkommen, die zum damaligen Zeitpunkt durch die Veränderung der Dachform die Bewilligung verhindert hätten, kann diesbezüglich nicht von einem Erlöschen des Rechtes aus dem Baubewilligungsbescheid abgeleitet werden. Hat zum damaligen Zeitpunkt die Raumaufteilung nicht die vorgenannten baupolizeilichen Interessen berührt, wäre dies ebenfalls für die Annahme der Vollendung des Bauvorhabens ohne Einfluss, soferne die in der Baubewilligung vorgesehene Verwendung des Gebäudes weiterhin gewährleistet wäre; gleiches gilt für die Öffnungen (Fenster, Türen).

Von der Frage des Erlöschens des Rechtes aus dem Baubewilligungsbescheid ist jedoch die Bewilligungsfähigkeit der im Vergleich zum Baubewilligungsbescheid vorgenommenen Änderungen zu unterscheiden. Hat daher die Behörde nach Durchführung der notwendigen Ermittlungen festgestellt, dass das Recht aus der Baubewilligung aus dem Jahre 1976 nicht erloschen ist, ist weiter zu klären, ob die vorgenommenen Änderungen einer Baugenehmigung oder allenfalls einer Bauanzeige bedürfen und bejahendenfalls ob die vorgenommenen Maßnahmen bewilligungsfähig sind.

Zutreffend hat die belangte Behörde Änderungen der Verwendung von Räumlichkeiten des hier zu beurteilenden Gebäudes unter dem Gesichtspunkt des § 19 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 geprüft. Eine Änderung der Verwendung der Räumlichkeiten wäre daher nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 (hier offenbar Land- und Forstwirtschaft) erforderlich ist und eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Mangels konkreter Behauptungen der Beschwerdeführer kann derzeit nicht beurteilt werden, ob diese Voraussetzungen zutreffen. Sollten die Beschwerdeführer Nebenerwerbslandwirte sein, wird eine abschließende Beurteilung nur nach Vorlage eines entsprechenden Betriebskonzeptes möglich sein (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 13. Mai 1993, Zl. 93/06/0015).

Aus diesen Gründen war daher der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 15. Juli 2003

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Baubewilligung BauRallg6Anspruch auf bescheidmäßige Erledigung und auf Zustellung, Recht der Behörde zur Bescheiderlassung FeststellungsbescheideSachverhalt Sachverhaltsfeststellung MitwirkungspflichtBegründungspflicht Manuduktionspflicht MitwirkungspflichtBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:2002050772.X00

Im RIS seit

13.08.2003

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at