jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2020/1/20 LVwG-AV-107/001-2018

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.01.2020

Entscheidungsdatum

20.01.2020

Norm

BauO NÖ 2014 §14 Z2
BauO NÖ 2014 §35 Abs2 Z2
ABGB §415
ABGB §416
ABGB §418

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch Dr. Kühnel als Einzelrichter über die gemeinsame Beschwerde 1. des A, 2. der B, 3. der C, 4. des D, 5. der E und 6. des F, alle vertreten durch G, Rechtsanwalt in ***, ***, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 23. November 2017, Zl. *** und ***, betreffend Abbruchauftrag nach der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, zu Recht:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG) wird der Beschwerde, soweit sie sich gegen die bescheidmäßig auferlegte Verpflichtung zum Abbruch des auf dem Grundstück Nr. ***,
KG ***, (konkret am südöstlichen Ende des Grundstückes), angrenzend an das Grundstück Nr. ***, KG ***, gelegenen, im Ausmaß von 7,35 m x 7,67 m x 2,01 m bzw. 4,76 m errichteten Uferverbau in massiver Ausführung richtet, stattgegeben und der Spruch des angefochtenen Bescheides des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 23. November 2017, Zl. *** und ***, dahingehend abgeändert, dass dieser zu lauten hat:

„Der Berufung wird gemäß § 66 Abs. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 31. Mai 2017 Zl. ***, soweit er die bescheidmäßig auferlegte Verpflichtung zum Abbruch des auf dem Grundstück Nr. ***,

KG ***, (konkret am südöstlichen Ende des Grundstückes), angrenzend an das Grundstück Nr. ***, KG ***, gelegenen, im Ausmaß von 7,35 m x 7,67 m x 2,01 m bzw. 4,76 m errichteten Uferverbau in massiver Ausführung betrifft, ersatzlos behoben."

2. Soweit sich die Beschwerde gegen die bescheidmäßig auferlegte Verpflichtung zum Abbruch der auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, (konkret am südöstlichen Ende des Grundstückes), gelegenen Auskragung in die Wasserfläche (Liegefläche mit Stufenanlage) im Ausmaß von 3,93 m x 2,10 m und vier Stufen (Planbeilage A) richtet,

wird die Beschwerde mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass der Abbruchauftrag wie folgt präzisiert wird:

„Gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 idF LGBl. Nr. 106/2016 werden Sie als Grundeigentümer der Parzelle Nr. ***, EZ ***, KG ***, ***, ***, und als Miteigentümer des Bauwerkes verpflichtet, die im südöstlichen Bereich des Grundstückes Nr. ***, KG ***, errichtete Auskragung in die Wasserfläche (Liegefläche mit Stufenanlage) im Ausmaß von 7,54 m (Länge nördlich) bzw. 8,69 m (Länge südlich) x 2,10 m (Breite) und vier Stufen (in einer Breite von 1,40 m; Planbeilage A), welche ohne baubehördliche Bewilligung errichtet wurde, innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses zu entfernen."

3. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision gemäß § 25a des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 (VwGG) in Verbindung mit
Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

1. Zum verwaltungsbehördlichen Verfahren:

1.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** als Baubehörde I. Instanz (in der Folge: Baubehörde I. Instanz) vom 31. Mai 2017,
Zl. ***, wurde H (als Eigentümerin des Bauwerkes) und den Miteigentümern des Grundstückes Nr. ***, KG ***, gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 der NÖ Bauordnung 2014 (in der Folge: NÖ BO 2014) aufgetragen, den auf diesem Grundstück (konkret am südöstlichen Ende des Grundstückes), angrenzend an das Grundstück Nr. ***, KG ***, gelegenen, im Ausmaß von 7,35 m x 7,67 m x 2,01 m bzw. 4,76 m errichteten Uferverbau in massiver Ausführung sowie die Auskragung in die Wasserfläche (Liegefläche mit Stufenanlage) im Ausmaß von 3,93 m x 2,10 m und den vier Stufen (Planbeilage A), bis zum 30. September 2017 zu entfernen.

Begründend wurde – auf das Wesentliche zusammengefasst – ausgeführt, dass auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, konkret auf den Baulosen .*** und .***, eine Überprüfungsverhandlung durch die Baubehörde stattgefunden habe, im Zuge welcher festgestellt worden sei, dass ein Uferverbau in Betonbauweise vorhanden wäre. In jenen Bereichen, die von den Baulosen .*** und .*** des Grundstückes
Nr. ***, KG ***, zugänglich seien, weise der Uferverbau eine Rundung bis zu einer Abweichung von etwa 90° auf. Der Uferverbau liege gemäß der durchgeführten Vermessung teilweise am östlichen Ende des Grundstückes Nr. ***, KG ***, sowie teilweise auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, im unmittelbaren Grenzbereich zum Grundstück Nr. ***, KG ***, sowie auf dem Grundstück ***, KG ***, selbst. Eine baubehördliche Bewilligung für dieses gemäß § 14 Z 2 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtige Bauwerk liege nicht vor.

Dem Abbruchbescheid wurde ein Ausschnitt eines Vermessungsplanes als Beilage A angeschlossen.

1.2. Die Beschwerdeführer erhoben gegen diesen Bescheid durch ihre Rechtsvertretung mit Schriftsatz vom 22. Juni 2017 Berufung; die weiteren Miteigentümer des Grundstückes Nr. ***, KG ***, ließen den erstinstanzlichen Abbruchbescheid jedoch unbekämpft.

In der Berufung brachten die Beschwerdeführer insbesondere vor, dass die Baubehörde I. Instanz, um die Tatbestandsmerkmale des § 35 Abs. 2 Z 2
NÖ BO 2014 beurteilen zu können, prüfen müsse, ob tatsächlich keine Bauanzeige oder Baubewilligung vorliege, insbesondere auch gemäß § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 kein Gebäude im Bauland vorliege, welches vor mehr als 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung bestanden habe, aber von der ursprünglichen Baubewilligung abgewichen worden sei und das Gebäude nicht nach
§ 14 NÖ BO 2014 neuerlich bewilligt werden könne. Der bekämpfte Bescheid erkläre auch nicht, weshalb eine Baubewilligung erforderlich wäre, wohingegen eine Bauanzeige längst erfolgt sei.

Gegenständlich liege ein Fall des § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 vor, da I mit Bewilligung der Gemeinde *** vor über 30 Jahren den Uferverbau hergestellt habe, aber geringfügig planlich abgewichen sei. In Anbetracht der zwischenzeitlich vorliegenden vollständigen Bestandspläne hätte die Baubehörde I. Instanz anstatt eines Abbruchauftrages einen diesbezüglichen Feststellungsbescheid zu erlassen gehabt.

Die Baubehörde I. Instanz habe darüber hinaus abermals das rechtliche Gehör der Berufungswerber verletzt, indem sie weder die zwischenzeitlich eingebrachte und im bekämpften Bescheid erwähnte Baueinreichung der H noch das Vermessungsergebnis zur Stellungnahme übermittelt hätte und die Berufungswerber somit keine Gelegenheit gehabt

hätten, sich am Verfahren zu beteiligen. Der bekämpfte Bescheid entspreche aber auch nicht den Begründungserfordernissen, da keineswegs klar sei, warum eine baubehördliche Bewilligungspflicht nach § 14 Z 2 NÖ BO 2014 vorliegen würde und das anhängige Baubewilligungsverfahren in Anbetracht der Geschäftszahl aus 2013 nicht nach der alten Rechtslage zu behandeln wäre, andererseits aber auch gänzlich unklar geblieben sei, welche Baubewilligung I von der Gemeinde *** erhalten habe und welche Unterlagen es jedenfalls gegeben habe, aber im Zuge der Übernahme durch die Marktgemeinde *** möglicherweise in Verstoß geraten seien. Der bekämpfte Bescheid sei daher bei richtiger rechtlicher Beurteilung auch unzureichend begründet und hätte zuerst ein Feststellungsverfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 abgeführt werden müssen, was auch ausdrücklich beantragt worden sei.

Darüber hinaus sei der erstinstanzliche Bescheid aber auch mangelhaft begründet, da er keinerlei Tatsachenfeststellungen über Art und Umfang des angeblich nicht bewilligten Uferverbaus, weder planlich noch lichtbildlich, anführe. Weiters seien den nunmehrigen Beschwerdeführern weder die Einreichungen der Bauwerber zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt worden, noch ein von der Berufungsbehörde ausdrücklich vorgeschriebener Lokalaugenschein durchgeführt worden, noch die Möglichkeit eingeräumt worden, zu diesen Ergebnissen Stellung zu nehmen, womit das rechtliche Gehör zur Gänze entzogen worden sei. Auch stehe keineswegs fest, dass keine Baubewilligung der Gemeinde *** vorliege.

Der bekämpfte Bescheid sei aber auch hinsichtlich des räumlichen Umfanges unklar geblieben, da nicht präzisiert worden sei, welchen „gegenständlichen Uferverbau" der Abbruchauftrag betreffe. Darüber hinaus werde im bekämpften Bescheid lediglich über das Grundstück Nr. ***, KG ***, abgesprochen, während sich der Uferverbau über insgesamt drei Grundstücke erstrecke.

1.3. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 23. November 2017, Zl. *** und ***, wurde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen und als Termin für den Abbruch der 28. Februar 2018 neu festgesetzt.

Begründend wurde – nach Wiedergabe des maßgeblichen Sachverhaltes und auf das Wesentliche zusammengefasst – ausgeführt, dass es sich beim gegenständlichen Uferverbau um eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage gemäß § 14 Z 2 NÖ BO 2014 handle. Auch die NÖ BO 1996 habe eine Bewilligungspflicht für einen Uferverbau in der hier gegenständlichen Form vorgesehen. Eine Bauanzeige liege nicht vor. Unabhängig davon sei für das gegenständliche Abbruchverfahren lediglich relevant, dass keine Baubewilligung vorliege, und sei es irrelevant, wann und von wem die Baulichkeit errichtet worden sei. Ein Feststellungsverfahren gemäß § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 sei deswegen nicht abzuführen gewesen, weil es sich beim verfahrensgegenständlichen Uferverbau um kein Gebäude handle und dieser darüber hinaus noch nie eine Baubewilligung aufgewiesen habe.

Schließlich gehe der Umfang der Abbruchmaßnahmen aus dem angefochtenen Verpflichtungsbescheid vom 31. Mai 2017, Zl. ***, sehr wohl hervor und sei dem Bescheid auch ein Lageplan als Planbeilage A angeheftet und der Entscheidung zugrunde gelegt worden. Die Zurverfügungstellung der Einreichunterlagen der Bauwerberin H betreffe ausschließlich das Parallelverfahren über das Bauansuchen und handle es sich beim gegenständlichen Verfahren um ein Abbruchverfahren, in dessen Rahmen keine Genehmigungsunterlagen zur Einsicht bereitgestellt werden könnten.

2. Zum Beschwerdevorbringen:

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter mit Schriftsatz vom 22. Dezember 2017 fristgerecht Beschwerde, in welcher die Mangelhaftigkeit des Verfahrens sowie die unrichtige rechtliche Beurteilung des angefochtenen Bescheides moniert wurden.

Begründend führten die Beschwerdeführer – auf das Wesentliche zusammengefasst – aus, dass die Baubewilligung einen konstitutiven Verwaltungsakt darstelle, weil aus ihm das subjektive öffentliche Recht erwachse, den Bau nach Maßgabe der genehmigten Pläne und der Baubeschreibung auszuführen und zu benützen (VwGH 03.07.1962, 689/61, u.v.a.). Durch einen Baubewilligungsbescheid werde nicht nur das Rechtsverhältnis zwischen dem Bauwerber und der Baubehörde, sondern auch das Rechtsverhältnis zwischen dem Bauwerber und dem Nachbarn auf eine beide Teile bindende Rechtsgrundlage gestellt (VwGH 11.02.1959, 1381/58, u.v.a.). Dem Baubewilligungsbescheid komme überdies dingliche Wirkung zu.

Sowohl die erstinstanzliche aus auch die zweitinstanzliche Baubehörde hätte dem Umstand, dass es sich bei der

gegenständlichen Einfriedung um einen Bau aus den 1960er Jahren handle, bislang keinerlei Bedeutung zugemessen und wolle lediglich die aktuellen Bauvorschriften anwenden. Dies sei schon aus der zeitlichen Zuordnung und Systematik unrichtig. Zum Zeitpunkt der Errichtung der gegenständlichen Uferverbauten seien diese nach der niederösterreichischen Bauordnung und dessen § 16 als Neubau und Einfriedung bewilligungspflichtig gewesen. Aus den Bauplänen der erteilten Baubewilligung müsse daher eine Einfriedung als solche und auch der Uferverbau ersichtlich sein.

Gemäß § 31 Abs. 1 NÖ BO vor 1974 hätte von einem genehmigten Bauplan ohne Bewilligung nur dann abgegangen werden dürfen, wenn die Abweichungen solche Änderungen betroffen hätten, zu deren Vornahme auch bei schon bestehenden Gebäuden nach § 17 die bloße Anzeige genügte. Gemäß § 17 NÖ BO zum Stand 1964 und danach seien Ausbesserungen und Abänderungen geringerer Art vor Beginn derselben, ohne Einholung einer Baubewilligung, dem Gemeindevorsteher schriftlich anzuzeigen gewesen und habe es dem Gemeindevorsteher oblegen, erforderlichenfalls die Ausführung dieser Änderungen von der Vorlage und Genehmigung eines geänderten Planes abhängig zu machen. Dass der Gemeindevorsteher der Gemeinde *** eine derartige Planänderung begehrt hätte, sei den Beschwerdeführern nicht bekannt. Es habe daher ein rechtlicher Konsens bestanden und würde dieser nach wie vor bestehen.

Soweit die belangte Behörde darauf verweise, dass im Spruch der Baubewilligung von einem Uferverbau keine Rede sei, werde ausgeführt, dass nach ständiger Rechtsprechung auch die genehmigten Baupläne, in denen der Uferverbau enthalten sein müsse, den Rahmen des bewilligten Konsenses bilden würden. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die Baubehörde I. und II. Instanz den Beschwerdeführern die Einreichunterlagen zur Äußerung binnen angemessener Frist zustellen müssen sowie zur Beurteilung des Vorliegens einer Baubewilligung und damit eines rechtskräftigen Konsenses die Rechtslage zum Zeitpunkt der Errichtung der Einfriedung prüfen müssen und wäre sodann zu dem Ergebnis gelangt, dass mangels Aufforderung zu einer Planänderung durch den damaligen Gemeindevorsteher der Gemeinde *** als Baubehörde I. Instanz auch die geringfügigen Abweichungen als vom Baubewilligungsbescheid umfasst gelten würden und somit eine gültige Baubewilligung auch für den abbruchbedrohten Uferverbau vorliege.

Darüber hinaus hätte die Baubehörde I. und II. Instanz verkannt, dass zum Errichtungs- und Baubewilligungszeitpunkt betreffend das Gebäude (wo der Uferverbau mitbewilligt worden wäre) die Widmung „Bauland“ bestanden haben müsse, ansonsten bereits das Gebäude keiner Baubewilligung zugänglich gewesen wäre. Nachträgliche Widmungsänderungen könnten einen bestehenden Konsens nicht ändern.

Weiters habe die belangte Behörde auch nicht den Einwand aufgegriffen, dass eine jahrzehntelang existierende Einfriedung zu einer Wasserfläche weder eine Grünlandfläche noch eine Verkehrsfläche darstellen könne, sodass auch die aktuelle Widmung verfehlt sei und nicht dem Stand in der Natur entspreche. Auch sei keine Überprüfung zwischen dem Flächenwidmungsplan, dem Naturstand und dem Uferverbau vorgenommen worden. Dementsprechend wäre bei richtiger rechtlicher Beurteilung eine Verhandlung vor Ort, inklusive Lokalaugenschein, durchzuführen gewesen. Es entstehe der Eindruck, dass durch eine nachträgliche rechtsunrichtige Flächenwidmung der bestehende Konsens einer „neuerlichen Bewilligung“ unterzogen werden solle, die bei der aktuellen Rechtslage zu einem nicht mehr bewilligungsfähigen Projekt führe. Wenn die belangte Behörde daher ausführe, dass ein Uferverbau auf einer Verkehrsfläche nicht zulässig sei, verkenne sie, dass eine falsche Widmung vorliege und in der Natur gar keine Verkehrsfläche existent sei und eine solche auch nicht ausgeführt werden könne. Die Beschwerdeführer hätten zu einer solchen „nicht existenten Verkehrsfläche“ auch keinerlei zivilrechtliche Zustimmung erteilt.

Sofern die Berufungsbehörde zu Unrecht § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 nicht anwenden wolle, sei auszuführen, dass die Flächenwidmung zum Zeitpunkt der Errichtung weder geprüft worden sei noch eine Überprüfung der derzeitigen, offenkundig verfehlten Flächenwidmung stattgefunden habe.

Betreffend Mangelhaftigkeit des Verfahrens wurde vorgebracht, dass beide Unterinstanzen in beiden Bescheiden verkennen würden, dass hinsichtlich sämtlicher angezogener Tatbestandsmerkmale nicht nur die gesetzlichen Bestimmungen zu zitieren seien, sondern auch Feststellungen aufgrund eines Tatsachensubstrates zu treffen wären, wobei zuvor den betroffenen Parteien, wozu auch Miteigentümer und Nachbarn gehören würden, ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen sei. Würde die Behörde dabei Verfahrensergebnisse aus einem anderen Verfahren verwenden, so seien diese Verfahrensergebnisse den Parteien im nunmehrigen Verfahren zur Äußerung

zuzustellen. Der bloße Verweis auf Parallelakte genüge nicht. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung der Verfahrensvorschriften hätten die Unterbehörden daher den ursprünglichen Einreichplan samt erteilter Baubewilligung der betroffenen Baulose und dem diesbezüglichen Einreichplan zur Stellungnahme übermitteln müssen, damit überhaupt nachvollzogen werden könne, weshalb von einer nicht konsensgemäßen Situation ausgegangen werde, da der gegenständliche Uferverbau einen Teil eines Gesamtwerkes darstelle und mit dem vorhandenen Gebäude sehr wohl mitbewilligt worden sei.

Darüber hinaus verkenne insbesondere der angefochtene Bescheid die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. November 2012,
Zl. 2009/05/0203, wonach bei einem Beseitigungsauftrag keinerlei Zweifel darüber bestehen dürften, was im Detail beseitigt werden solle, und sich aus ihm unmittelbar ableiten müsse, welche Bauteile abzubrechen seien. Diese Kriterien erfülle insbesondere der angefochtene Bescheid nicht und liege in Anbetracht einer Vielzahl von Baubewilligungsverfahren ein Gesamtkonsens im Hinblick auf den gesamten *** vor.

Die Unterbehörden würden auch nicht bestreiten, dass eine nachträgliche baurechtliche Genehmigung zu erzielen möglich gewesen wäre, wenn nicht die unrichtige Flächenwidmungsänderung seitens der Baubehörde erfolgt wäre. Dabei existiere auch gesicherte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass bei einer einheitlichen Bauführung nicht einzelne Teile abbruchbedroht sein könnten, da ein Gesamtkonsens erzielt werde. Bei einem wasserrechtlich genehmigten Uferverbau sei daher von einem Gesamtkonsens auszugehen, bei welchem ein streckenweiser Abbruch absolut unzulässig sei, weil sich der Gesamt-Uferverbau nicht in einzelne Streckenabschnitte trennen lasse. Damit sei aber auch klar, dass sämtliche Ergebnisse über die bewilligten Uferverbauten in das gegenständliche Verfahren einfließen hätten müssen, sodass auch klar hervorgekommen wäre, dass der restliche Uferverbau eine baubehördliche Bewilligung aufweise und es sich um einen Gesamtkonsens des gesamten Uferverbaus handle. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung wäre daher der Abbruchauftrag gar nicht zu erlassen gewesen.

Zur Mangelhaftigkeit des Verfahrens wurde weiters ausgeführt, dass die Unterinstanzen in den Bescheiden Verfahrensergebnisse zugrunde legen würde, die sie einerseits gar nicht überprüft haben wollen und die andererseits aus anderen Akten herrühren würden, ohne dass die Ergebnisse dieser Akten zuvor zur Stellungnahme an die Beschwerdeführer übermittelt worden wären. Umgekehrt wolle jedoch auch die belangte Behörde unreflektiert die aktuelle, mit dem Naturstand in keinem Einklang stehende Flächenwidmung einerseits keiner Überprüfung unterziehen, andererseits aber dem Verfahrensergebnis zugrunde legen, sodass auch das Berufungsverfahren äußerst mangelhaft geblieben sei. Auch die Verweigerung der Durchführung einer Bauverhandlung führe dazu, dass weder die völlig verfehlte Flächenwidmung noch der Gesamtkonsens und auch das gar nicht in Strecken zu trennende Gesamtuferbauwerk als solches erkannt worden seien.

Beantragt wurde die Aufhebung des angefochtenen Bescheides sowie die Zurückverweisung der Angelegenheit zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Durchführung eines mängelfreien Verfahrens an die Unterinstanzen. In eventu wurde beantragt, die angefochtenen Bescheide beider Instanzen wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes ersatzlos aufzuheben. Eventualiter möge das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die angebotenen Beweise selbst aufnehmen und im Sinne des Beschwerdevorbringens in der Sache selbst entscheiden. Jedenfalls aber möge eine mündliche Beschwerdeverhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich anberaumt werden.

3. Zum verwaltungsgerichtlichen Verfahren:

3.1. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die gegenständliche Beschwerde samt bezughabenden Verwaltungsakt mit Schreiben vom 08. Januar 2018 mit dem Ersuchen um Entscheidung vor.

3.2. Mit E-Mail vom 27. Februar 2019 übermittelte die Marktgemeinde *** in Ergänzung zur bisher erfolgten Aktenvorlage den Bescheid der NÖ Landesregierung vom 28. Juni 2001, Zl. ***, mit welchem der Vorstellung 1. des J und der K sowie 2. des L und der M, alle vertreten durch Rechtsanwalt N, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde *** vom 01. Oktober 1997, Zl. ***, Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Marktgemeinde *** als Baubehörde II. Instanz zurückverwiesen wurde.

3.3. In weiterer Folge beauftragte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich den Amtssachverständigen für Bautechnik, O, mit Schreiben vom 07. Mai 2019 mit der Durchführung eines Ortsaugenscheins und der Erstellung von

Befund und Gutachten zu nachfolgenden Fragen:

1. Stimmen die in der Planbeilage A zum erstinstanzlichen Bescheid vom 31.05.2017, Zl. ***, abgebildeten Verhältnisse mit den in der Natur ersichtlichen, faktischen Gegebenheiten auf dem Grundstück *** überein?

2. Aufbauend auf Fragestellung 1. und unter Berücksichtigung der Grenzen des Grundstückes *** bzw. des Uferverbaues gemäß Planbeilage A: Mit welchen Materialien und in welcher Art und Weise wurde der verfahrensgegenständliche Uferverbau errichtet?

3. Liegt ein über mehrere Grundstücke durchgängiges (bzw. ein über die Planbeilage A hinausgehendes) Fundament und/oder eine über mehrere Grundstücke durchgängige (bzw. eine über die Planbeilage A hinausgehende) Betonplatte vor?

3.1. Alternativ: Handelt es sich bei dem am südöstlichen Ende des Grundstückes ***, angrenzend an das Grundstück ***, bzw. den in der Planbeilage A ersichtlichen Teil des Uferverbaues um eine eigenständige bauliche Anlage? Existiert eine konstruktive Trennung vom anschließend benachbarten Uferverbau auf Grundstück *** bzw. vom restlichen Uferverbau auf den Grundstücken *** und ***?

4. Falls Frage 3.1. zu verneinen ist: Ist es bautechnisch möglich, den am südöstlichen Ende des Grundstückes ***, angrenzend an das Grundstück ***, bzw. den in der Planbeilage A ersichtlichen Uferverbau von jenem des benachbarten Grundstückes *** bzw. vom restlichen Uferverbau auf den Grundstücken *** und *** zu trennen?

4.1. Alternativ: Ist es bautechnisch möglich, die Auskragung in die Wasserfläche (Liegefläche mit Stufenanlage) im Ausmaß von 3,93 m x 2,10 m und vier Stufen vom restlichen Uferverbau auf Grundstück *** zu trennen?

5. Lässt sich bautechnisch feststellen, in welchem Zeitraum der am südöstlichen Ende des Grundstückes ***, angrenzend an das Grundstück ***, bzw. der in der Planbeilage A ersichtliche Uferverbau errichtet wurde?

Der Amtssachverständige für Bautechnik führte am 11. Juli 2019 zum Zweck der Erstellung von Befund und Gutachten einen Ortsaugenschein durch. Dieser Termin wurde den Verfahrensparteien vorab bekanntgegeben und nahmen der Beschwerdeführervertreter sowie H daran teil.

3.4. Am 15. Juli 2019 langte das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen, O, datierend vom selben Tag, ein, welchem überdies sechs Lichtbilder angeschlossen waren.

3.5. Mit Schreiben vom 09. Oktober 2019 ersuchte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Marktgemeinde *** um Übermittlung sämtlicher Bauakten, sofern sie die Bewilligung von Uferverbauten auf den Grundstücken Nr. ***, ***, *** und ***, alle KG ***, enthalten. Darüber hinaus wurde die Marktgemeinde *** auch ersucht, die Bauakten betreffend die Baulose .*** und .*** zu übermitteln.

3.6. Das bautechnische Amtssachverständigengutachten wurde den Verfahrensparteien anlässlich der Ladungen vom 23. Oktober 2019 zur mündlichen Beschwerdeverhandlung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme bis zur mündlichen Verhandlung übermittelt, wobei keine der Verfahrensparteien binnen dieser Frist von der Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch machte.

3.7. Mit Schreiben vom 19. November 2019 übermittelte die Marktgemeinde *** einen Teil der vom Landesverwaltungsgericht Niederösterreich angeforderten Unterlagen und teilte ergänzend mit, dass sämtliche vorhandenen Baubewilligungen betreffend die Uferverbauten der einzelnen Baulose auf den Grundstücken Nr. *** und ***, beide KG ***, vorgelegt würden. Das Grundstück Nr. ***, KG ***, sei lediglich als Wasserfläche gewidmet bzw. ein Grundstreifen, sodass es hier keine gesonderten Bauakten und keine gesonderten Baubewilligungen gäbe. Das Grundstück Nr. ***, KG ***, bestehe nicht aus einzelnen Baulosen, hinsichtlich welcher Bauakten vorhanden wären, und gäbe es dort auch keine genehmigten Uferverbauten. Die Bauakten betreffend die Baulose .*** und .*** des Grundstückes Nr. ***, KG ***, würden bereits in einem anderen Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich betreffend Uferverbau, Zl. LVwG-AV-36/004-2018, vorliegen.

3.8. Mit Schriftsatz vom 27. November 2019 langte ein Beweisantrag der Beschwerdeführer ein, mit welchem die Verhandlungsschrift vom 26. Juni 2019 sowie das Erkenntnis vom 04. September 2019 im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, Zl. LVwG-AV-625/001-2018, vorgelegt wurden. Das diesbezügliche Verfahren habe einen Abbruchauftrag betreffend einen Abschnitt des gleichen Uferverbaues, jedoch hinsichtlich

anderer Beschwerdeführer und Miteigentümer, behandelt. Aus dem Erkenntnis gehe klar hervor, dass auch der hier angefochtene Bescheid aus zwei schlagenden Gründen jedenfalls ersatzlos aufgehoben werden müsse und die Berufungsentscheidung dahingehend abzuändern sei, dass der Berufung stattgegeben werde.

Ergänzend wurde betreffend die rechtliche Unmöglichkeit des Abbruchauftrages festgehalten, dass die Wasserrechtsbehörde den konkreten Uferverbau wasserrechtlich vorgeschrieben habe, sodass ein baurechtlicher Abbruchauftrag unmittelbar dem gegenständlichen wasserrechtlichen Konsens und dem damaligen Wasserrechtsbescheid widersprechen würde, sodass auch die wasserrechtliche Unzulässigkeit der Durchführung des Abbruchauftrages eingewendet werde.

Überdies wurde die ergänzende Einvernahme des bautechnischen Amtssachverständigen, O, zur Frage der statischen Beeinträchtigungen und zur Frage der Hinterspülungen bei den bestehenbleibenden Mauerteilstücken sowie zur allfälligen Einholung eines statischen Gutachtens und eines wasserbautechnischen Gutachtens zum Beweis dafür beantragt, dass der gegenständliche Abbruchauftrag sowohl statisch als auch wasserbautechnisch Gefahren für die Beschwerdeführer hinsichtlich der bestehenbleibenden Ufereinfassungen bringen würde und sich daher technisch bei einer Gesamtbetrachtung als nicht möglich erweise.

3.9. Am 28. November 2019 führte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an welcher der Beschwerdeführervertreter und die Tochter von H (als Zuhörerin), ein Vertreter der belangten Behörde, Bauamtsleiter P, sowie der bautechnische Amtssachverständige, O, teilnahmen.

In der Verhandlung wurden die Vorbringen der Parteien erörtert und wurde darüber hinaus Beweis erhoben durch Verlesung des Verwaltungsaktes der belangten Behörde zur Zl. *** und *** sowie des Gerichtsaktes des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich zur Zl. LVwG-AV-107/001-2018. Weiters wurde Beweis erhoben durch Verlesung der Bauakten (vorgelegt von der Marktgemeinde *** mit Schreiben vom 19. November 2019) betreffend die Baulose auf den Grundstücken Nr. *** und ***, beide KG ***, die Baubewilligungen für Uferverbauten beinhalten, sowie durch Einvernahme des Zeugen I.

Anlässlich der mündlichen Verhandlung wurde überdies das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen, O, erörtert und hatten die Verfahrensparteien Gelegenheit, Fragen an den Amtssachverständigen zu stellen.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung brachte der Beschwerdeführervertreter ergänzend vor, dass die Planbeilage A des bekämpften Bescheides nicht im Einklang mit dem Naturbestand stehe, insbesondere seien die Wasserfläche und der Uferverbau unrichtig dargestellt, sodass die Beschwerdeführer in der Natur nicht konkret nachvollziehen könnten, wo und wie der Uferverbau konkret abzubrechen wäre, was der Konkretisierungspflicht der Behörde zuwiderlaufe. Auch aus diesem Grund sei der bekämpfte Bescheid nicht durchführbar bzw. vollstreckbar und zu ungenau gefasst, insbesondere sei der Planskizze auch die Abbruchsgrenze und, wie weit der Abbruch reichen solle, nicht konkret zu entnehmen, dies auch bezüglich der Tiefe des Abbruchs. Es werde insofern eine Ergänzung des Gutachtens durch O beantragt.

Der Vertreter der belangten Behörde brachte in der mündlichen Verhandlung ergänzend vor, dass der Verpflichtungsbescheid richtigerweise für das Grundstück Nr. ***, KG ***, erlassen worden sei, was auch nicht angezweifelt worden wäre. Der Naturstand in Bezug auf die verschiedensten Widmungen habe keine Relevanz, da der Abbruchauftrag nicht auf Grund des Widerspruchs zur Flächenwidmung, sondern deshalb erlassen worden sei, weil es sich um ein nicht bewilligtes Bauwerk handle und die Ausführungen im Verpflichtungsbescheid somit richtig seien. Darüber hinaus wurde festgehalten, dass der gegenständliche Uferverbau auch von einem Abbruchauftrag gegen Frau Q und Frau R umfasst sei. Diesbezüglich seien keine Rechtsmittel erhoben worden. Die Ausführungen des Amtssachverständigen für Bautechnik, O, würden nicht angezweifelt.

Der Beschwerdeführervertreter erwiderte, dass sich aus der dem Abbruchauftrag angeschlossenen Planbeilage A die Grenze zum Grundstück Nr. ***, KG ***, nicht entnehmen lasse, da diese nicht einmal bezeichnet sei.

Im Rahmen der Gutachtenserörterung beantragte der Beschwerdeführervertreter die Einvernahme des Zeugen S, welcher im Zeitpunkt der Errichtung des Uferverbaus Bauamtsleiter der Gemeinde *** gewesen sei, zum Beweis dafür, dass der von I errichtete Uferverbau ein einheitliches, von der Marktgemeinde *** bewilligtes Bauwerk darstelle. Der Vertreter der belangten Behörde führte dazu aus, dass er in der Einvernahme des Zeugen S keinen Sinn sehe, da auch dieser keine Baubewilligung vorlegen könne.

Ergänzend brachte der Beschwerdeführervertreter vor, dass auch ein fehlerhafter Verwaltungsakt einen baurechtlichen Konsens erzeugen könne und die konkret von der Marktgemeinde *** vorgegebene Vorgangsweise, auch wenn sie fehlerhaft sei, keine Nichtigkeit eines erteilten Baukonsenses im Nachhinein dadurch bewirke, dass dieselbe Gemeinde entgegen der ursprünglich vereinbarten Vorgehensweise nachträglich verfüge, dass beigeheftete Planunterlagen über den Uferverbau keine Baubewilligung des Uferverbaus darstellen würden. Hinsichtlich der Abrisstiefe, wie weit unter die Wasserfläche abgebrochen werden soll, sei der Abbruchauftrag im Übrigen im Sinne des Verwaltungsgerichtshofes zu ungenau.

3.10. Ergänzend hat das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich Beweis erhoben durch Einsichtnahme in das offene Grundbuch sowie durch Einsichtnahme in den imap-Kartendienst des Landes Niederösterreich.

4. Feststellungen:

Aufgrund des durchgeführten Beweisverfahrens ergibt sich folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt:

4.1. Die Beschwerdeführer sind – gemeinsam mit sieben weiteren Personen – grundbücherliche Miteigentümer des Grundstückes Nr. ***, inneliegend in EZ ***, KG ***. Dieses Grundstück verfügt über eine Gesamtfläche von 23.658 m² und weist laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde *** teilweise die Widmung „Bauland-Sondergebiet – Badeteich (BS-10)“, teilweise die Widmung „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“ sowie teilweise die Widmung „Private Verkehrsfläche (Vp-1)“ auf.

4.2. Südlich des Grundstückes Nr. ***, KG ***, grenzt zunächst das Grundstück Nr. ***, KG ***, an, welches sich im Alleineigentum von Q befindet und die Widmung „Private Verkehrsfläche (Vp-1)“ aufweist. An das Grundstück Nr. ***, KG ***, schließt ebenfalls in südlicher Richtung das Grundstück Nr. ***, KG ***, an, welches weiter westlich zum Teil auch unmittelbar an das Grundstück Nr. ***, KG ***, angrenzt. Das Grundstück Nr. ***, KG ***, steht ebenso im Alleineigentum der Q und ist teilweise als „Bauland-Sondergebiet – Badeteich (BS-10)“ sowie teilweise als „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“ gewidmet. Das südlich an das Grundstück Nr. ***, KG ***, anschließende Grundstück Nr. ***, KG ***, steht im Miteigentum u.a. von H und hat laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde *** die Widmung „Bauland-Sondergebiet – Badeteich (BS-10)“

[Abweichend vom Original – Bild nicht wiedergegeben]

„....

...“

(Quelle: imap geodaten des Landes Niederösterreich, Abfragedatum 15. Jänner 2019)

4.3. Zum Zwecke der Verknüpfung konkreter Teilflächen des Grundstückes
Nr. ***, KG ***, mit den ideellen Miteigentumsanteilen sämtlicher Miteigentümer wurde dieses in den 1970er Jahren, in zeitlicher Nähe zur Entstehung der Teiche (*** und ***), in insgesamt 18 Baulose (Baulos .*** bis .***) aufgeteilt, auf welchen sich – mit Ausnahme der Baulose .*** und .*** – jeweils ein Badehaus befindet.

[Abweichend vom Original – Bild nicht wiedergegeben]

„....

...“

(Quelle: Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom
04. September 2019, Zl. LVwG-AV-625/001-2018)

Die Baulose .*** und .*** des Grundstückes Nr. ***, KG ***, sind H zugeordnet.

Eine Änderung der Einteilung des Grundstückes Nr. ***, KG ***, in Baulose erfolgte seither nicht.

Im Bereich der nördlichen Grenze des Grundstückes Nr. ***, KG ***, befindet sich zu den Seegrundstücken hin (Grundstücke Nr. *** und ***, beide KG ***; ***) eine über die gesamte Uferbreite, beginnend im Nordosten auf Höhe des Bauloses .*** und darüber hinaus (auf den Grundstücke Nr. ***, *** und ***, alle KG ***), bis nach Nordwesten zu Baulos .*** und darüber hinaus („Betonreste bis zur Wasserlinie“ auf Grundstück Nr. ***, KG ***), verlaufende Uferverbauung:

[Abweichend vom Original – Bild nicht wiedergegeben]

„....

...“

(Quelle: Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom
04. September 2019, Zl. LVwG-AV-625/001-2018)

4.4. Auch das Grundstück Nr. ***, KG *, ist in mehrere Baulose aufgeteilt.

4.5. Am 28. März 2013 fand auf den Baulosen .*** und .*** des Grundstückes
Nr. ***, KG ***, eine baubehördliche Überprüfungsverhandlung statt, anlässlich welcher festgestellt wurde, dass auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, Uferverbauten in Betonbauweise vorhanden sind. In jenen Bereichen, die von den Baulosen .*** und .*** aus zugänglich seien, weise der Uferverbau eine Rundung bis zu einer Abweichung von etwa 90º auf. Auf welchen Grundstücken sich dieser gerundete Uferverbau befinde, könne in der Natur nicht festgestellt werden, da keine Vermarkung der Grundgrenzen vorhanden sei.

4.6. In weiterer Folge ließ die Baubehörde I. Instanz die Grundgrenzen im Bereich der Baulose .*** bis .*** des Grundstückes Nr. ***, KG ***, wie auch im Bereich des Uferverbaues auf den Grundstücken Nr. ***, *** und ***, alle KG ***, durch die Vermessung T GmbH vermessen, wobei das Ergebnis der Vermessung im Absteckplan vom 23. April 2013, GZ. ***, auszugsweise wie folgt festgehalten wurde:

[Abweichend vom Original – Bild nicht wiedergegeben]

„....

...“

(Quelle: Absteckplan der Vermessung T GmbH vom 23. April 2013, GZ. ***, inneliegend im Bauakt der Marktgemeinde ***, Zl. ***)

Mit Eingabe vom 16. Dezember 2013, im Gemeindeamt der Marktgemeinde *** eingelangt am 17. Dezember 2013, brachte H als Miteigentümerin des Grundstückes Nr. ***, KG ***, ein Bauansuchen ein, mit welchem „(...) um baubehördliche Bewilligung für die Uferverbauung gemäß § 14 NÖ BO 1996 idgF auf der Liegenschaft ***, ***, Gstnr.: ***, ***, EZ: ***, Gstnr.: ***, EZ: ***, (...)“ angesucht wurde. Dem Bauansuchen waren Pläne angeschlossen, die sich auszugsweise wie folgt darstellen:

[Abweichend vom Original – Bild nicht wiedergegeben]

„....

...“

(Quelle: Einreichplan der U gmbH vom 09. Dezember 2013, GZ. ***, inneliegend im Bauakt der Marktgemeinde ***, Zl. ***)

[Abweichend vom Original – Bild nicht wiedergegeben]

„....

...“

(Quelle: Einreichplan der U gmbH vom 09. Dezember 2013, GZ. ***, inneliegend im Bauakt der Marktgemeinde ***, Zl. ***)

Aus den Plänen geht hervor, dass sich der abgebildete Uferverbau-Teilabschnitt über die Grundstücke Nr. ***, ***, *** und ***, alle KG ***, erstreckt.

Eine Trennung der Grundstücke Nr. *** und ***, beide KG ***, in Baulose ist in den Plänen nicht dargestellt.

4.7. Der Gesamt-Uferverbau auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, und darüber hinaus (Grundstücke Nr. ***, *** und ***, alle KG ***), konkret verlaufend von Nordost (auf Höhe des Bauloses .*** und darüber hinaus) bis Nordwest (Baulos .*** und darüber hinaus; „Betonreste bis zur Wasserlinie“ auf Grundstück Nr. ***, KG ***), wurde im Auftrag des ehemaligen Eigentümers der Grundstücke Nr. *** und ***, beide KG ***, I, im Laufe der 1970er Jahre durch Mitarbeiter seines Unternehmens errichtet.

4.8. Bautechnisch wurde der Gesamt-Uferverbau, verlaufend über die Grundstücke Nr. ***, ***, *** und ***, alle KG

, in Einem errichtet und wurde sowohl auf der Böschungsseite als auch – hierzu parallel verlaufend – auf der Uferseite zu den Seegrundstücken Nr. *** und ***, beide KG ***, (***) hin jeweils ein durchgehendes Streifenfundament aus Beton hergestellt, wobei das Streifenfundament auf der Uferseite tiefer errichtet wurde als jenes auf der Böschungsseite. Auf die Streifenfundamente an Böschungs- und Uferseite wurden jeweils Schalsteinmauern aufgesetzt, welche im Bereich der ideellen Baulosgrenzen keine baulichen Trennungen sowie jedenfalls im Bereich der Baulose . bis .*** sowie darüber hinaus (Grundstücke Nr. ***, *** und ***, alle KG ***) keinerlei Dehn- oder Trennfugen aufweisen.

Darüber hinaus wurden Streifenfundamente samt aufgesetzter Schalsteinmauern jedenfalls im Bereich zumindest eines Teiles der ideellen Baulosgrenzen vom Seeufer zur Böschung hin, sohin im rechten Winkel zu beiden Streifenfundamenten an der Böschungs- und Uferseite, eingezogen, welche der Stabilisierung des Uferverbaus dienen. Es kann nicht festgestellt werden, dass diese im rechten Winkel zu den Streifenfundamenten an der Böschungs- und Uferseite verlaufenden Fundamente (samt Mauern) bei ausnahmslos jeder ideellen Baulosgrenze und/oder auch an der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nr. *** und ***, beide KG ***, gesetzt wurden.

Auf die Streifenfundamente an Böschungs- und Uferseite samt den Schalsteinmauern wurde eine durchgängige, ca. 10 cm dicke Ortbetonplatte aufgesetzt, welche im Bereich der Baulose .*** bis .*** sowie darüber hinaus (Grundstücke Nr. ***, *** und ***, alle KG ***) ebenfalls keine Dehn- und Trennfugen aufweist. Sowohl die Schalsteinmauern als auch die Ortbetonplatte sind bewehrt, wobei die uferseitige Schalsteinmauer (= Uferstützmauer) eine Höhe von 50 cm ab Fundamentoberkante plus Betonplatte mit Natursteinen als Bodenbelag aufweist.

Entlang der Böschungskante befindet sich eine sichtbare Mauer, welche auf das Streifenfundament an der Böschungsseite aufgesetzt wurde und die im Zusammenhang mit der Höchstwassergrenze steht.

Die Einteilung des Grundstückes Nr. ***, KG ***, in ideelle Baulose, welche bereits bei der Errichtung des Uferverbaus bekannt war, wird auf dem Uferverbau durch kleine, auf die Ortbetonplatte aufgesetzte Sockel-/Schalsteinmauern baulich kenntlich gemacht.

4.9. In den Jahren zwischen 2004 und 2008 wurde im Bereich der Grundstücke Nr. *** und ***, beide KG ***, eine Erweiterung des Uferverbaus dahingehend vorgenommen, dass die horizontale, auf den Streifenfundamenten an Böschungs- und Uferseite samt Schalsteinmauern aufgesetzte Ortbetonplatte (Liegefläche/Steg) in Richtung Osten verbreitert wurde.

Am nördlichsten Teil der auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, angrenzend zum Grundstück Nr. ***, KG ***, gelegenen Uferverbauung findet sich eine Auskragung in die Wasserfläche (Liegefläche mit Stufenanlage), welche eine Stahlkonstruktion samt Holzabdeckung aufweist und auf der gesamten Tiefe der Betonplatte des Uferverbaus, welche der Auskragung als Unterbau dient, befestigt wurde. Die Auskragung weist Ausmaße von 7,54 m (Länge nördlich) bzw. 8,69 m (Länge südlich) x 2,10 m (Breite) und vier Stufen (in einer Breite von 1,40 m) auf und wurde nachträglich, im Zeitraum zwischen 2008 und 2011, errichtet.

4.10. Ein Baubewilligungsbescheid hinsichtlich der Uferverbau-Teilstücke auf den Baulosen .*** und .*** des Grundstückes Nr. ***, KG ***, liegt, ebenso wie für die Uferverbau-Teilstücke auf den Grundstücken Nr. ***, *** und ***, alle KG ***, nicht vor. Ein Baubewilligungsbescheid, mit welchem (ursprünglich) der sich über sämtliche Baulose des Grundstückes Nr. ***, KG ***, und darüber hinaus (Grundstücke Nr. ***, *** und ***, alle KG ***) erstreckende Uferverbau in seiner Gesamtheit bewilligt worden wäre, existiert ebenfalls nicht.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung vom 22. Oktober 1976, Zl. ***, wurde die wasserrechtliche Bewilligung zur Umwandlung der bestehenden Nassbaggerung in einen Badeteich und Vergrößerung desselben auf den Parzellen Nr. *** und ***, KG ***, (*** und ***) erteilt. Als Bedingung ist im Spruch dieses Bescheides (Nr. 12) insbesondere vorgesehen, dass die Böschungen über den höchsten Grundwasserspiegel durch Stützmauern, Uferbefestigungen, etc. derart abzusichern sind, dass kein Humusmaterial in das freigelegte Grundwasser gelangen kann.

4.11. Ein Abbruch des im Bereich des Grundstückes Nr. ***, KG ***, errichteten Uferverbau-Teilstückes aus Beton samt Verbreiterung ist bautechnisch grundsätzlich durch Verwendung einer Betonsäge, welche auch unter Wasser schneidet, möglich.

4.12. Sofern an der Grenze zwischen den Grundstücken Nr. *** und ***, beide KG ***, kein Streifenfundament von der Uferseite zur Böschungsseite hin vorhanden sein sollte, ist es bei einem Teilabbruch zur Gewährleistung der längerfristigen Stabilität des Uferverbaus aus bautechnischer Sicht erforderlich, einen Abschluss von der Uferseite zur Böschungsseite hin herzustellen, um das Unterspülen der Hangseite bzw. um Ausschwemmungen und in weiterer Folge ein Abrutschen des verbleibenden Uferverbaus zur Seeseite zu verhindern und eine entsprechende Sicherung gegen ein Umkippen des verbleibenden Uferverbaus sicherzustellen.

4.13. Nicht festgestellt werden kann, dass ein Abbruch des Uferverbau-Teilabschnittes im verfahrensgegenständlichen Bereich des Grundstückes Nr. ***,
KG ***, ohne Beeinträchtigung der Substanz des verbleibenden Uferverbaus (ab dem Grundstück Nr. ***, KG ***) möglich ist.

4.14. Die in den Jahren zwischen 2008 und 2011 nachträglich errichtete Auskragung in die Wasserfläche (Liegefläche mit Stufenanlage) im Bereich des Grundstückes Nr. ***, KG ***, lässt sich mit einfachen Mitteln und ohne die Substanz des verbleibenden Uferverbaus nachteilig zu beeinträchtigen von der Betonkonstruktion trennen.

4.15. Vermutlich im Jahr 1980 wurde zwischen den damaligen Miteigentümern der Grundstücke Nr. *** und ***, beide KG ***, eine Benützungsvereinbarung (ein Benützungsübereinkommen) abgeschlossen, mit welcher den einzelnen Miteigentümern das ausschließliche Nutzungsrecht der bei ihren Namen angeführten Teilflächen dieser Grundstücke zugeordnet und das gemeinschaftliche Zusammenleben der Miteigentümer einer Regelung zugeführt wurde. Im Rahmen dieses Benützungsübereinkommens wurde u.a. vereinbart, dass jeder Miteigentümer für eine entsprechende Uferbefestigung auf seine Kosten zu sorgen hat.

5. Beweiswürdigung:

5.1. Die getroffenen Feststellungen – einschließlich des dargelegten Verfahrensganges – ergeben sich im Wesentlichen aus den Verwaltungsakten der belangten Behörde (insbesondere betreffend das Nichtvorliegen eines Baubewilligungsbescheides für die Uferverbau-Teilstücke auf den Baulosen .*** und .*** des Grundstückes Nr. ***, KG ***, ebenso wie für die Uferverbau-Teilstücke auf den Grundstücken Nr. ***, *** und ***, alle KG ***, und für den Gesamt-Uferverbau sowie weiters betreffend den Inhalt des Benützungsübereinkommens) und dem Gerichtsakt, insbesondere aus dem vom Landesverwaltungsgericht Niederösterreich eingeholten Gutachten des Amtssachverständigen für Bautechnik, O, vom 15. Juli 2019 und den Ergebnissen der öffentlichen mündlichen Verhandlung.

5.2. Die Eigentumsverhältnisse am verfahrensgegenständlichen Grundstück
Nr. ***, KG ***, sowie an den benachbarten Grundstücken Nr. ***, *** und ***, alle KG ***, ergeben sich, ebenso wie das festgestellte Flächenausmaß des Grundstückes Nr. ***, KG ***, aus einer Einsichtnahme in das offene Grundbuch. Dass historisch sowohl das Grundstück Nr. ***, KG ***, als auch das Grundstück Nr. ***, KG ***, im Eigentum des Zeugen I stand, ergibt sich aus den vorgelegten Verwaltungsakten der belangten Behörde sowie aus dem Vorbringen der Beschwerdeführer.

Dass die Baulose .*** und .*** des Grundstückes Nr. ***, KG ***, H zugeordnet sind, ergibt sich insbesondere aus deren im verwaltungsbehördlichen Verfahrensakt erliegenden Bauansuchen und wurde von keiner der Verfahrensparteien in Abrede gestellt.

5.3. Die festgestellte Widmung der Grundstücke Nr. ***, ***, *** und ***, alle KG ***, stützt sich auf den rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde ***.

5.4. Jene Feststellung, wonach das Grundstück Nr. ***, KG ***, in den 1970er Jahren, im zeitlichen Nahebereich zur Errichtung der Teiche (insbesondere des ***), in Baulose aufgeteilt wurde, ergibt sich aus den Angaben des Zeugen *** im Rahmen der vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich zur Zl. LVwG-AV-625/001-2018 am 26. Juni 2019 durchgeführten mündlichen Verhandlung, deren Verhandlungsschrift seitens des Beschwerdeführervertreters im Rahmen seines Beweisantrages vom 27. November 2019 dem erkennenden Gericht vorgelegt wurde. Auch haben damals sämtliche Verfahrensparteien übereinstimmend angegeben, dass seither keinerlei Änderung in der Einteilung in Baulose erfolgt ist.

Dass auch das Grundstück Nr. ***, KG ***, in Baulose aufgeteilt wurde, lässt sich aus dem Vorbringen des Zeugen I ableiten und ergibt sich weiters aus den Adressbezeichnungen im zugehörigen Grundbuchsauszug sowie aus dem Schreiben der Marktgemeinde *** vom 19. November 2019.

5.5. Dass mit Ausnahme der Baulose .*** und .*** auf sämtlichen Baulosen des Grundstückes Nr. ***, KG ***, ein Badehaus errichtet wurde, ergibt sich, ebenso wie die Feststellungen zur konkreten Lage der Grundstücke Nr. ***, ***, *** und ***, alle KG ***, aus einer Einsichtnahme in den imap-Kartendienst des Landes Niederösterreich.

5.6. Aus dem als schlüssig und nachvollziehbar anzusehenden Gutachten des Amtssachverständigen für Bautechnik – dem seitens der Verfahrensparteien nicht substantiiert entgegengetreten wurde – ergeben sich in Zusammenschau mit dem als Beilage A dem erstinstanzlichen Bescheid beigefügten Vermessungsplan, den schlüssigen Angaben des Zeugen I und einer erfolgten Einsichtnahme in den imap-Kartendienst des Landes Niederösterreich die Feststellungen zur Lage und konkreten baulichen Ausgestaltung der Uferverbauung, insbesondere im Bereich der Teilstücke der Baulose .*** bis .*** des Grundstückes Nr. ***, KG ***, und darüber hinaus (Grundstücke Nr. ***, *** und ***, alle KG ***), samt Auskragung in die Wasserfläche (Liegefläche mit Stufenanlage) auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***. Ebenso ergibt sich auch die Feststellung, wonach die Errichtung einer Uferverbauung auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, anlässlich der Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung für die Errichtung der Badeseen (*** und ***) vorgesehen wurde, aus den glaubwürdigen Angaben des Zeugen I sowie aus dem Vorbringen der Beschwerdeführer.

5.7. Der Errichtungszeitraum hinsichtlich der Uferverbauung (1970er Jahre) lässt sich den Angaben des Zeugen I, welcher den Uferverbau jedenfalls vor 1980 errichtet haben will, sowie den Ausführungen des Amtssachverständigen für Bautechnik, welcher als Errichtungszeitraum die 1970er Jahre vermutete, ableiten.

5.8. Dass für die Uferverbau-Teilstücke auf den Baulosen .*** und .*** sowie darüber hinaus (Grundstücke Nr. ***, *** und ***, alle KG ***), ebenso wie für die in Stahlbauweise samt Holzverkleidung errichtete Auskragung im Bereich des Grundstückes Nr. ***, KG ***, und den Uferverbau in seiner Gesamtheit kein Baubewilligungsbescheid vorliegt, ist in Anbetracht des Umstandes, dass diesbezügliche Unterlagen in sämtlichen vorgelegten Verwaltungsakten der belangten Behörde nicht aufgefunden werden konnten, evident. Darüber hinaus räumte der Zeuge I in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich zur Zl. LVwG-AV-625/001-2018 vom
26. Juni 2019 ausdrücklich ein, dass hinsichtlich der gesamten Uferverbauung (ohne Auskragung) nur eine „mündliche Baubewilligung“ vorliegt, wonach es ihm erlaubt war, den Uferverbau zu errichten, und bestätigte der Zeuge die Richtigkeit seiner Ausführungen auch im Rahmen der in diesem Beschwerdeverfahren durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung. Der Zeuge I gab weiters glaubhaft an, dass mit den Vertretern der Baubehörde vereinbart war bzw. von diesen in Aussicht gestellt wurde, dass einzelne Teilabschnitte des Uferverbaus je Baulos erst anlässlich des Verfahrens zur Erteilung der Baubewilligung für das jeweilige Badehaus mitbewilligt werden. Etwaige baubehördliche Bescheide oder Pläne, aus welchen sich die nachträgliche (Mit-)Bewilligung der fraglichen Uferverbau-Teilstücke auf den Baulosen .*** und .*** des Grundstückes Nr. ***, KG ***, und darüber hinaus (Grundstücke Nr. ***, *** und ***, alle KG ***) bzw. der nachträglich errichteten Auskragung in die Wasserfläche auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, ableiten ließe, liegen allerdings nicht vor.

Den Feststellungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewilligung des Badeteichs liegen die glaubwürdigen – und insoweit von den Parteien auch zugestandenen – Ausführungen des I in der vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich zur Zl. LVwG-AV-625/001-2018 am 26. Juni 2019 durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung im Einklang mit dem von der Wasserrechtsbehörde im Verfahren zur Zl. LVwG-AV-625/001-2018 vorgelegten Bewilligungsbescheid vom 22. Oktober 1976 zugrunde, der auch in das vom Beschwerdeführervertreter vorgelegte Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich zur Zl. LVwG-AV-625/001-2018 vom 04. September 2019 einbezogen wurde.

5.9. Letztlich ergeben sich auch die Feststellungen betreffend die bautechnische Durchführbarkeit eines Teilabbruches des verfahrensgegenständlichen Uferverbau-Teilabschnittes aus Beton auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, samt Erweiterung bzw. den diesfalls etwaig vorzusehenden Schutzmaßnahmen, wie auch die Feststellungen betreffend den Zeitraum der Erweiterung der Ortbetonplatte im fraglichen Bereich aus den nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in seinem schriftlichen Gutachten vom 15. Juli 2019 in Zusammenschau mit den im Rahmen der mündlichen Verhandlung erfolgten, ergänzenden Erläuterungen, welchen seitens der Verfahrensparteien nicht substantiiert entgegengetreten wurde.

Dass im gegenständlichen Verfahren nicht festgestellt werden kann, ob an der Grenze zwischen den Grundstücken Nr. *** und ***, beide KG ***, ein von der Uferseite zur Böschungsseite hin gezogenes Streifenfundament vorhanden ist, ergibt sich, ebenso wie die Negativfeststellung, wonach nicht festgestellt werden kann, dass ein Abbruch des Uferverbau-Teilabschnittes im Bereich zwischen den Grundstücken Nr. *** und ***, beide KG ***, ohne Beeinträchtigung der Substanz des verbleibenden Uferverbaus möglich ist, aus den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in seinem schriftlichen Gutachten vom 15. Juli 2019 unter Berücksichtigung seiner Erläuterungen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung jeweils auf Grundlage des durchgeführten Ortsaugenscheins.

Die Feststellungen betreffend die bautechnische Durchführbarkeit eines Teilabbruches im Hinblick auf die Auskragung in die Wasserfläche am Grundstück Nr. ***, KG ***, ergeben sich, ebenso wie der festgestellte Errichtungszeitraum, aus den diesbezüglichen, schlüssigen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in seinem schriftlichen Gutachten vom 15. Juli 2019 in Zusammenschau mit den im Rahmen der mündlichen Verhandlung erfolgten, ergänzenden Erläuterungen, denen insbesondere seitens der Beschwerdeführer nicht entgegengetreten wurde.

5.10. Die Beiziehung eines Statikers und eines Wasserbautechnikers bzw. die Einholung eines Sachverständigengutachtens aus dem Fachbereich Statik und aus dem Fachbereich Wasserbautechnik, wie von den Beschwerdeführern im Rahmen ihres Beweisantrages vom 27. November 2019 angeregt, war für das Treffen dieser Feststellungen nicht erforderlich, weshalb dieser Anregung seitens des erkennenden Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich nicht entsprochen wurde.

6. Rechtslage:

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreic, http://www.lvwg.noe.gv.at

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at