

Geschäftszahl:

LVwG-AV-1988/001-2023
LVwG-AV-1989/001-2023
LVwG-AV-1990/001-2023

St. Pölten, am 21. November 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch die Richterin
MMag. Dr. Michaela Lütte-Mersch über die Beschwerden des A, vertreten durch die
Rechtsanwälte B, in ***, ***, gegen

- 1.) den Bescheid des Gemeindevorstands der Marktgemeinde *** vom
02. Mai 2023, Zl. ***, betreffend Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z 2 der
NÖ Bauordnung 2014 – NÖ BO 2014 (protokolliert zur Zahl LVwG-AV-
1990/001-2023),
- 2.) den Bescheid des Gemeindevorstands der Marktgemeinde *** vom
02. Mai 2023, Zl. ***, betreffend Auftrag zur Behebung von Baugebrechen und
Nutzungsuntersagung gemäß § 34 Abs. 1 und § 35 Abs. 3 NÖ BO 2014
(protokolliert zur Zahl LVwG-AV-1989/001-2023) und
- 3.) den Bescheid des Gemeindevorstands der Marktgemeinde *** vom
02. Mai 2023, Zl. ***, betreffend Kostenvorschreibung nach §§ 76 ff des
Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG (protokolliert zur Zahl
LVwG-AV-1988/001-2023)

nach öffentlicher mündlicher Verhandlung zu Recht:

- I. Der Beschwerde gegen den Bescheid des Gemeindevorstands der
Marktgemeinde *** vom 02. Mai 2023, Zl. ***, betreffend Abbruchauftrag, wird
insofern stattgegeben,
 - a. als in teilweiser Stattgebung der Berufung der Bescheid des
Bürgermeisters der Gemeinde *** vom 01. Juni 2021, Zl. ***, gemäß

§ 66 Abs. 4 AVG abgeändert wird und der Spruch dieses Bescheides nunmehr wie folgt lautet:

„Gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 wird der Abbruch der – von den übrigen Abschnitten trennbaren, untereinander jedoch untrennbaren – Abschnitte A und B des auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, errichteten Gebäudekomplexes gemäß Lageplan – Beilage A der Niederschrift zur baubehördlichen Überprüfung vom 27. Februar 2023 angeordnet. Dieser Abbruch ist längstens binnen sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Auftrags vorzunehmen.“

- b. als der von der vom Gemeindevorstand (erstmalig) angeordnete Abbruch der „Gartengerätehütte in Holzbauweise westlich des Gebäudes Bauabschnitt D laut Lageplan – Beilage A der Niederschrift zur baubehördlichen Überprüfung vom 27.02.2023“ wegen Unzuständigkeit behoben wird.
- II. Der Beschwerde gegen den Bescheid des Gemeindevorstands der Marktgemeinde *** vom 02. Mai 2023, Zl. ***, betreffend Auftrag zur Behebung von Baugebrechen und Nutzungsuntersagung, wird stattgegeben und dieser Bescheid wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde ersatzlos behoben.
 - III. Der Beschwerde gegen den Bescheid des Gemeindevorstands der Marktgemeinde *** vom 02. Mai 2023, Zl. ***, betreffend Kostenvorschreibung, wird insofern stattgegeben, als in teilweiser Stattgebung der Berufung der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde *** vom 01. Juni 2021, Zl. ***, gemäß § 66 Abs. 4 AVG insoweit abgeändert wird, als Verfahrenskosten in Höhe von 55,20 Euro (statt 715,65 Euro) vorgeschrieben werden. Im Übrigen bleibt der Bescheid aufrecht.
 - IV. Gegen die Spruchpunkte I. und III. dieses Erkenntnisses ist eine Revision im Sinne des Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) nicht zulässig.

- V. Gegen Spruchpunkt II. dieses Erkenntnisses ist eine Revision im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

Entscheidungsgründe:

1. Zum bisherigen Verfahrensgang:

1.1. A (in der Folge: Beschwerdeführer) ist Eigentümer des Grundstücks Nr. ***, EZ ***, KG ***, in ***, *** (in der Folge: Baugrundstück).

1.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** (in der Folge: Baubehörde I. Instanz) vom 01. Juni 2021, Zl. ***, wurde dem Beschwerdeführer der Abbruch der „bestehenden Bauwerke und baulichen Anlagen“ auf dem Baugrundstück gemäß § 35 NÖ BO 2014 aufgetragen; die Erfüllungsfrist wurde bis spätestens 30. Juni 2021 festgelegt. Begründend wurde ausgeführt, dass bei einer Überprüfung der Bauwerke und baulichen Anlagen am 11. Mai 2021 Umbauarbeiten festgestellt worden seien, für die keine baubehördliche Bewilligung vorliege. Bei den Umbauarbeiten handle es sich um bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäß § 14 NÖ BO 2014. Die Niederschrift über die baubehördliche Überprüfung am 11. Mai 2021 wurde zum wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides erklärt, die ausdrücklich auf die verschiedenen Gebäudetrakte bzw. Teilflächen des auf dem Baugrundstück errichteten Gebäudekomplexes (in weiterer Folge auch bezeichnet als Abschnitte A bis D, siehe sodann unten) Bezug nimmt.

Mit einem weiteren Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, wurde dem Beschwerdeführer die Behebung von Baumängeln der Bauwerke und baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß § 34 NÖ BO 2014 angeordnet: Zum einen entspreche die Brandwand an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht den brandschutztechnischen Anforderungen, zum anderen sei die bestehende Ableitung der Dachwässer auf das nördliche Nachbargrundstück abubrechen und derart herzustellen, dass die Ableitung auf Eigengrund erfolge. Die Behebung der Mängel wurde bis zum 30. Juni 2021 angeordnet.

Mit einem dritten Bescheid („Kostenbescheid“) der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, wurden dem Beschwerdeführer Kosten in Höhe von 715,65 Euro (55,20 Euro für die Teilnahme von zwei Amtsorganen bei einer Dauer von zwei halben Stunden und 660,45 Euro Sachverständigengebühr) für die am 11. Mai 2021 durchgeführte Überprüfung der Bauwerke und baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß § 76 Abs. 1 AVG (insbesondere iVm § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978) vorgeschrieben. Begründend wurde ausgeführt, dass sich die Vorschreibung der Kosten aus § 76 Abs. 1 AVG ergebe, wonach derjenige, durch dessen Verschulden eine Amtshandlung verursacht worden sei, zur Kostentragung verpflichtet sei. Im vorliegenden Fall sei bei der gegenständlichen Überprüfung festgestellt worden, dass die Bauwerke und baulichen Anlagen nicht dem bewilligten Stand entsprechen. Da für die Überprüfung ein Bausachverständiger geladen worden sei, seien die angefallenen Verfahrenskosten in Rechnung zu stellen gewesen.

1.3. Gegen diese drei Bescheide (zu den Zlen. ***, ***, und ***) erhob der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 18. Juni 2021 Berufung.

1.4. Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** (in der Folge: belangte Behörde) vom 02. September 2021, Zl. ***, wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und wurden die drei Bescheide der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021 vollinhaltlich bestätigt.

1.5. Gegen diesen Berufungsbescheid erhob der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 01. Oktober 2021 Beschwerde.

Begründend wurde ausgeführt, dass es dem Beschwerdeführer verwehrt geblieben sei, innerhalb einer angemessenen Frist eine Stellungnahme zu dem Gutachten des von der Baubehörde I. Instanz beigezogenen Bausachverständigen zu erstatten. Weiter sei der belangten Behörde eine unrichtige rechtliche Beurteilung anzulasten. Es bestünde kein Anlass, wegen der aufgezeigten Mängel gleich einen Abbruch sämtlicher Gebäude zu verlangen. Ein Abbruchauftrag sei nur in jenem Umfang zulässig, als keine Baubewilligung vorliege, was im konkreten Fall nur die Zwischenwände betreffen könne, die nach Meinung des Bausachverständigen nicht

den Bewilligungen entsprechen würden. Unrichtig sei die Entscheidung der belangten Behörde auch, weil man zunächst die Möglichkeit zur Behebung der Baugebrechen ermöglichen müsste. Der Auftrag, das gesamte Bauwerk abzurechnen, sei überschießend. Unrichtig sei auch die Behauptung, eine baubewilligte Wohnung sei deshalb unzulässig, weil der Bewilligungsbescheid abgelaufen sei, da keine Fertigstellungsmeldung erstattet worden sei.

Betreffend den Kostenbescheid brachte der Beschwerdeführer vor, dass die Kosten nur demjenigen aufgetragen werden könnten, durch dessen Verschulden eine Amtshandlung verursacht worden sei. Von einem Verschulden seiner Person könne keine Rede sein, da er, seitdem er Eigentümer des Baugrundstücks und den darauf befindlichen Gebäuden sei, keinerlei Änderungen an der Substanz vorgenommen habe. Vielmehr habe es die Behörde verabsäumt, solche Änderungen bei den Voreigentümern zu prüfen und Behebungen zu veranlassen.

1.6. Mit Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 25. Oktober 2022, ZIen. LVwG-AV-1875/001-2021, LVwG-AV-1876/001-2021 und LVwG-AV-1877/001-2021, wurde der Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 02. September 2021, ZI. ***, gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG) behoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen.

Begründend stellte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich fest, dass für die ursprünglich errichtete Lagerhalle, die sich im Mittelteil des aktuell bestehenden Gebäudes befinde, und deren Umbau mit der Baubewilligung, ZI. ***, bewilligt worden sei, keine Baubewilligung vorliege und dieser Gebäudeteil in seiner ursprünglichen Form konsenslos errichtet worden sei. Grundsätzlich müsse für einen Altbestand, an welchen entweder zugebaut werden oder welcher Gegenstand von Änderungsmaßnahmen sein solle, ein Konsens vorliegen. Das bedeute für vorliegenden Fall, dass durch die mit Baubewilligung vom 03. September 1985, ZI. ***, bewilligten Änderung des Gebäudes die ursprüngliche Konsenswidrigkeit des Altbestandes nicht saniert worden sei.

Zudem führte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich aus, dass der Abbruchbescheid auf den Abbruch der „bestehenden Bauwerke und baulichen Anlagen“ auf dem Baugrundstück gerichtet sei und sich auf § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 stütze, weshalb davon nur jene Gebäude erfasst sein könnten, für welche keine Baubewilligung vorliege. Allerdings liege zumindest für den Südteil des Gebäudes eine baubehördliche Bewilligung vom 09. Juni 1986, Zl. ***, zur „Errichtung eines gedeckten Zuganges, sowie eines zentralen Lagerraumes, einer Toilettenanlage für Damen und Herren, eines Heizraumes, einer Küche und eines Lagers für die Schenke“ vor. Für diesen Neubau sei von einem konsentierten Gebäude auszugehen. Es bestünden daher Zweifel, ob dieser südliche Gebäudeteil überhaupt vom Abbruchauftrag umfasst sein könne, denn habe sich ein Abbruchauftrag nur auf Teile eines Bauvorhabens zu beziehen, wenn die konsenslosen oder konsenswidrigen Teile eines Bauvorhabens vom übrigen Bauvorhaben trennbar seien. Die Trennbarkeit des gegenständlichen Gebäudes sei vorliegend aber weder von der Baubehörde I. Instanz noch von der belangten Behörde überprüft worden, sodass keine Feststellungen getroffen worden seien, ob mutmaßlich bewilligte Gebäudeteile von den nicht bewilligten Gebäudeteilen getrennt werden könnten. Da die belangte Behörde die maßgeblichen Sachverhaltsfeststellungen gänzlich unterlassen habe, seien die Voraussetzungen für ein Vorgehen nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG erfüllt.

Da folglich – so das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich – noch nicht feststehe, dass tatsächlich (sämtliche) Bauwerke auf dem Baugrundstück wegen Konsenslosigkeit vom Abbruchauftrag umfasst seien, könne noch nicht beurteilt werden, ob die Verfahren betreffend die Behebung von Baumängeln (Bescheid der Baubehörde I. Instanz zZl. ***) sowie der Kostenbescheid (Bescheid der Baubehörde I. Instanz zZl. ***) getrennt vom Abbruchverfahren geführt werden könnten. Sollte sich herausstellen, dass sämtliche Bauwerke untrennbar und somit als Ganzes abzurechnen seien, wäre die aufgetragene Baumängelbehebung obsolet. Es sei somit notwendig, alle drei Verfahren gemeinsam zu beurteilen.

Abschließend wurde – (bezeichnet) als „Hinweis“ – ausgeführt, dass die belangte Behörde im fortgesetzten Verfahren unter Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen zu prüfen haben werde, ob die Bauwerke auf dem Grundstück

einen untrennbaren Komplex darstellen, sodass gegebenenfalls für diesen wegen (allfälliger) Konsenslosigkeit auch nur einzelner betroffener Bauwerke die Voraussetzungen für einen Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 erfüllt seien. Sollte sich herausstellen, dass eine Trennbarkeit von Bauwerken bestehe, wären diese jeweils getrennt auf ihren baubehördlichen Konsens zu prüfen und bei Abweichungen von der allfälligen jeweiligen baubehördlichen Bewilligung Mängelbehebungsaufträge gemäß § 34 Abs. 2 NÖ BO 2014 zu erlassen. Diesen Aufträgen habe jedoch auch die Prüfung voranzugehen, ob es sich bei den festgestellten Abänderungen um bewilligungs-, anzeige oder meldepflichtige Vorhaben gemäß den §§ 14, 15 oder § 16 NÖ BO 2014 handle und diese auch zum Zeitpunkt der Vornahme der Abänderungen eines baubehördlichen Konsenses bedurften.

1.7. Infolge dieses Zurückverweisungsbeschlusses des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 25. Oktober 2022 führte die belangte Behörde am 27. Februar 2023 eine baubehördliche Überprüfung unter Beiziehung eines Bausachverständigen und eines Ziviltechnikers (Statiker) zur Beurteilung der Trennbarkeit der auf dem Baugrundstück errichteten Bauwerke durch. Der erstattete Befund betreffend die Trennbarkeit der errichteten Bauwerke wurde in der Niederschrift vom 27. Februar 2023 festgehalten. Der Beschwerdeführer nahm an der baubehördlichen Überprüfung trotz ordnungsgemäß ausgewiesener Ladung nicht teil. Die Niederschrift vom 27. Februar 2023 wurde dem Beschwerdeführer schriftlich zur Kenntnis gebracht; eine Stellungnahme wurde nicht erstattet.

1.8. Aufgrund der Ergebnisse der baubehördlichen Überprüfung am 27. Februar 2023 erließ die belangte Behörde die drei nunmehr angefochtenen Bescheide, alle vom 02. Mai 2023, zu deren wesentlichen Bestandteilen die Niederschrift über die baubehördliche Überprüfung am 27. Februar 2023 einschließlich der Beilagen A bis D erklärt wurden:

1.8.1. Mit Bescheid vom 02. Mai 2023, Zl. ***, wurde der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, betreffend Abbruchauftrag, insofern Folge gegeben, als der Spruch dieses Bescheides wie folgt abgeändert wurde:

„Gemäß § 35 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung wird der Abbruch des Gebäudes im Bereich des Bauabschnittes A bis zur gekennzeichneten Abbruchkante laut Lageplan - Beilage A der Niederschrift zur baubehördlichen Überprüfung vom 27.02.2023, der Abbruch der Gebäude im Bereich der Bauabschnitte C und D laut Lageplan - Beilage A der Niederschrift zur baubehördlichen Überprüfung vom 27.02.2023, sowie der Abbruch der Gartengerätehütte in Holzbauweise westlich des Gebäudes Bauabschnitt D laut Lageplan - Beilage A der Niederschrift zur baubehördlichen Überprüfung vom 27.02.2023, auf dem Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG ***, in ***, ***, von der Baubehörde angeordnet.

Dieser Demolierungsauftrag ist bis spätestens 02.07.2023 zu erfüllen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden, wird eine Ersatzvornahme durch die Baubehörde angeordnet werden.“

Zudem ist im Spruch dieses Bescheides die Niederschrift vom 27. Februar 2023 auszugsweise wiedergegeben und wurden die folgenden „Auflagen“ angeordnet:

”

- Für die Abbrucharbeiten sind entsprechende Unterlagen bei der Baubehörde I. Instanz, unter jeweils anzuwendender Grundlage gemäß § 14 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach §6 verletzt werden könnten) oder gemäß § 16 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen), vorzulegen.
- Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist ein Abrisskonzept inkl. Abbruchmethode und Abbruchablauf, insbesondere ist hierbei der Schutz und die Standsicherheit der zu erhaltenden Bauteile darzulegen. Es sind sämtliche Versorgungsleitungen abzusichern. Die Bereiche gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen sind gegen unbefugtes Betreten abzusichern.
- Die Fertigstellung der Arbeiten ist bei der Baubehörde I. Instanz, unter jeweils anzuwendender Grundlage bei § 14 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten) eine Bescheinigung des Bauführers gemäß § 30 oder bei § 16 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen) eine Meldung der Fertigstellung der Abbrucharbeiten gemäß § 16 NÖ Bauordnung vorzulegen.“

1.8.2. Mit Bescheid vom 02. Mai 2023, Zl. ***, wurde der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, betreffend Auftrag zur Behebung von Baumängeln (hg. Anmerkung: im nördlichen Gebäudeteil), insofern Folge gegeben, als der Spruch

dieses Bescheides aufgrund der Ergebnisse der baubehördlichen Überprüfung am 27. Februar 2023 wie folgt abgeändert wurde:

„Das Gebäude im Bereich des Bauabschnitt B gern. Lageplan - Beilage A der Niederschrift zur baubehördlichen Überprüfung vom 27.02.2023, wurde bewilligungspflichtig umgebaut und entspricht am Tag der Überprüfung nicht dem bewilligten Stand der Baubewilligung Zl. ***, vom 09.6.1986 Errichtung eines zugedeckten Zuganges, sowie eines zentralen Lagerraumes, einer Toilettenanlage für Damen und Herren, eines Heizraumes, einer Küche und eines Lagers für die Schenke und Zl. ***, vom 15.01.1987 Parkplatzerweiterung und Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung) von zentralen Lagerraum auf Kegelbahn mit 4 Bahnen.

Die Umbaumaßnahmen umfassen:

Südlicher Gebäudetrakt, Mittlerer Gebäudeteil Teilfläche 2 - Mieter unbekannt

Der Gebäudetrakt konnte von Innen nicht besichtigt werden. An der nördlichen Gebäudewand besteht ein Elektroverteilerschrank Foto 12. An der nördlichen Außenwand ist nur mehr ein Fenster entsprechend dem Einreichplan von 1986 vorhanden. Im Bereich des 2. Fensters wurde ein Blechschiebetor eingebaut.

Südöstlicher Gebäudetrakt Teilfläche 3- Mieterin u.a. C

An der östlichen Wand besteht ein Kaminrohr (Foto 4). Nach Angabe der Mieterin wurde dort ein Ofen aufgestellt, durch welchen es zu einem Feuerwehr- und Polizeieinsatz kam. Der Ofen wurde demontiert bzw. soll das sichtbare Kaminrohr gekürzt und wieder verschlossen werden. Gemäß baubehördlicher Bewilligung ***, vom 15.01.1987 umfasst dieser Bereich die Raumwidmung Kegelanlage mit vier Bahnen. In einem Abstand von 12,85 m zur östlichen Außenwand wurde eine Zwischenwand zur Teilfläche 2 errichtet. An der östlichen Außenwand wurde ein Sektionaltor eingebaut. Im Rauminneren sind ein PKW ohne Kennzeichen und zwei Motorräder abgestellt bzw. ist eine Werkbank aufgestellt. Weiters sind Regale mit diversen Autoersatzteilen und eine Sitzecke vorhanden. Die Mieterin führte aus, dass es sich bei den Lagerungen um Hausrat handelt bzw. es werden eigene Fahrzeuge instandgehalten. Seitens des Bausachverständigen wird festgestellt, dass die derzeitige Nutzung als Garage/Werkstatt anzusehen ist und nicht der baubehördlichen Bewilligung entspricht.

Die Behebung der Mängel bis zum 02.07.2023 wird hiermit angeordnet. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die Beseitigung der mangelhaften Teile oder des ganzen Bauwerks und gegebenenfalls die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.

Gern. § 35 Abs. 3 wird die Nutzung des Gebäudes im Bauabschnitt B (gern. Lageplan-Beilage A der Niederschrift zur baubehördlichen Überprüfung vom 27.02.2023) untersagt.“

1.8.3. Mit Bescheid vom 02. Mai 2023 zur Zl. *** wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom

01. Juni 2021, ZI. ***, betreffend Kostenvorschreibung, „als unzulässig zurückgewiesen“.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass betreffend die ursprünglich bestehende Lagerhalle kein Konsens vorliege, weshalb mit einem Demolierungsauftrag vorzugehen gewesen sei. Zudem sei festgestellt worden, dass im Bauabschnitt B bewilligungspflichtige Änderungen sowie Änderungen des Verwendungszwecks vorgenommen worden seien, weshalb eine Baumängelbehebung sowie ein Nutzungsverbot auszusprechen gewesen seien. Die Kosten „laut seinerzeitigem Bescheid im Gesamtausmaß von € 715,65“ seien daher im unveränderten Ausmaß vorzuschreiben.

2. Zu den Beschwerden:

2.1. Gegen diese drei Bescheide, alle vom 02. Mai 2023, erhob der Beschwerdeführer, nunmehr rechtsfreundlich vertreten, jeweils mit Schriftsatz vom 01. Juni 2023 Beschwerde.

In Bezug auf die Bescheide der belangten Behörde vom 02. Mai 2023 betreffend Abbruchauftrag (***) und Behebung von Baugebrechen sowie Nutzungsuntersagung (***) brachte der Beschwerdeführer auf das Wesentliche zusammengefasst vor, dass eine allfällige Konsenslosigkeit durch ein nunmehr neu eingereichtes Projekt beseitigt worden sei. Das neu eingereichte Projekt würde in den angefochtenen Bescheiden nicht erwähnt werden; es liege ein Eingriff in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht vor. Zudem sei die Nutzungsuntersagung nicht verhältnismäßig.

In Bezug auf die Vorschreibung der Verfahrenskosten (Bescheid zZI. ***) führte der Beschwerdeführer aus, dass ihn an den behaupteten Konsenslosigkeiten kein Verschulden treffe, er habe diese bei Erwerb des Baugrundstücks so vorgefunden und seien diese für ihn nicht erkennbar gewesen. Der Sorgfaltsmaßstab dürfe nicht überspannt werden.

2.2. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerden mit Schreiben vom 13. Juni 2023 zur Entscheidung vor.

3. Zum verwaltungsgerichtlichen Verfahren:

3.1. Die drei Beschwerdeverfahren wurden der erkennenden Richterin im März 2024 neu zugewiesen.

3.2. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich beraumte über die Beschwerden (nach Verschiebung infolge einer Vertagungsbitte) für den 24. Juli 2024 eine gemeinsame öffentliche mündliche Verhandlung an.

3.3. Infolge der Ladung zur gemeinsamen öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24. Juli 2024 erstattete der Beschwerdeführer durch seine Rechtsvertretung mit Schriftsatz vom 12. Juli 2024 ein ergänzendes Vorbringen samt Urkundenvorlage.

Ausgeführt wurde, dass sich aus einem nunmehr vorzulegenden Bewertungsgutachten von D vom 10. April 2004 eindeutig ergebe, dass für die Baugewerke, über die der nunmehr angefochtene Abbruchauftrag erteilt worden sei, tatsächlich Bau- und Benützungsbewilligungen erteilt worden seien. Mit Bescheid vom 04. November 1998 sei für den „Zubau und Umbau Stiege und Büro und 2 Wohneinheiten“ die Baubewilligung erteilt worden. Mit Bescheid vom 10. Dezember 1998 sei der Zu- und Umbau an den bestehenden Objekten und ein überdachter Abstellplatz genehmigt sowie mit Bescheid vom 30. Juni 1999 die Baubewilligung für den Einbau einer in sich abgeschlossenen Wohneinheit erteilt worden. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erlassung des Abbruchbescheides seien nicht erfüllt, sodass dieser aufzuheben sei.

3.4. Mit Blick auf dieses ergänzende Vorbringen forderte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die (nunmehr ebenfalls rechtsfreundlich vertretene) belangte Behörde mit Schreiben vom 16. Juli 2024 auf, zur Frage (des Vorliegens oder Fehlens) eines aufrechten baubehördlichen Konsenses für die einzelnen (im angefochtenen Bescheid zZl. *** als trennbar beurteilten) Bauabschnitte A, B, C und D des auf dem Baugrundstück errichteten Gebäudes

sowie der westlich neben dem Bauabschnitt D errichteten Gartengerätehütte Stellung zu nehmen.

3.5. Die belangte Behörde erstattete hierzu mit Schriftsatz vom 22. Juli 2024 eine Stellungnahme.

In dieser führte sie aus, dass im Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 25. Oktober 2022 für die ursprüngliche Lagerhalle vor 1985, die sich aktuell im Mittelteil des Gebäudekomplexes befinde, (nunmehr bezeichnet als Abschnitt A) festgestellt worden sei, dass keine Baubewilligung vorliege, weshalb dieser Gebäudeteil als konsenslos zu betrachten sei. Für den Gebäudeabschnitt A sei vom Beschwerdeführer auch im fortgesetzten Verfahren keine Baubewilligung vorgelegt worden.

Für den Gebäudeteil B habe das Landesverwaltungsgericht ausgesprochen, dass dieser als konsentiert anzusehen sei. Vor diesem Hintergrund sei betreffend Bauteil B kein Abbruchauftrag erlassen worden.

Betreffend den Gebäudeabschnitt C liege eine Baubewilligung für den Zubau eines Stiegenhauses und Einbau eines Büros vor. Der Wortlaut dieser Baubewilligung sei aber auf einen „Zubau“ bzw. „Einbau“ gerichtet, weshalb auch dieser Gebäudeteil vom Konsens des Altbestandes abhängt. Der auf den Zubau bzw. Einbau gerichteten Baubewilligung vom 04. November 1998 komme insofern keine Rechtswirkung zu. Dies gelte gleichermaßen für den Gebäudeabschnitt D, insbesondere für die Bewilligung vom 10. Dezember 1998 betreffend den Zu- und Umbau an den bestehenden Objekten. Auch diese Baubewilligung setze eine Konsensmäßigkeit des Altbestandes, nämlich der ursprünglich bestehenden Lagerhalle (nunmehr Abschnitt A) voraus, die jedoch nicht vorliege. Daran würden auch die nunmehr vom Beschwerdeführer vorgelegten Bewertungsgutachten nichts ändern.

Zur Gerätehütte wurde ausgeführt, dass hierfür keinerlei baubehördliche Bewilligung vorliege.

3.6. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich führte über die Beschwerden des Beschwerdeführers am 24. Juli 2024 eine gemeinsame öffentliche mündliche Verhandlung durch, an welcher der Beschwerdeführer und seine Rechtsvertretung sowie Vertreter der belangten Behörde samt Rechtsvertretung teilnahmen. Seitens der belangten Behörde wurden insbesondere der von ihr (insbesondere bei der baubehördlichen Überprüfung am 27.02.2023) beigezogene Sachverständige für Bautechnik E sowie ein Vertreter des Ziviltechnikerbüros (Statiker) F stellig gemacht. Seitens des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich wurde der Amtssachverständige für Bautechnik G zur Verhandlung beigezogen. In der Verhandlung wurde Beweis erhoben durch (Verzicht auf die) Verlesung und Einsichtnahme in die von der belangten Behörde vorgelegten Bauakten sowie durch die Erörterung der Sach- und Rechtslage mit den Parteien. Seitens des Beschwerdeführers wurde (entsprechend dem ergänzenden Vorbringen vom 12. Juli 2024) die Einvernahmen des Baumeisters H sowie des Sachverständigen D als Zeugen beantragt, dies zum Beweis dafür, dass alle vom Abbruchauftrag umfassten Gebäudeteile konsentiert seien.

3.7. Entsprechend der hg. Aufforderung in der Verhandlung am 24. Juli 2024 wurden seitens der belangten Behörde mit E-Mail vom 26. Juli 2024 die der Vorschreibung der Verfahrenskosten (nunmehr angefochtener Bescheid zur Zahl ***) zugrundeliegenden Unterlagen vorgelegt.

3.8. Zudem fragte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich im Nachgang zur Verhandlung bei der Bezirkshauptmannschaft Tulln an, ob dort ein Gewerbeakt/Betriebsanlagenakt betreffend I, Elektromeister in ***, ***, Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG ***, der die ursprünglich auf dem Baugrundstück ausgeführte Lagerhalle in Holzbauweise (nunmehr Abschnitt A des Gebäudekomplexes) errichtet haben soll, aufliege. Dies wurde mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Tulln vom 01. Oktober 2024 unter Vorlage des Betriebsanlagenaktes zZI. *** (betreffend die J GmbH, einer Mieterin des Beschwerdeführers, beginnend mit einem Aktenvermerk im Jahr 2014) verneint.

3.9. Mit Schreiben vom 20. November 2024 teilte die belangte Behörde über Vorhalt des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich zu den am 26. Juli 2024

übermittelten Unterlagen mit, dass betreffend die bescheidmäßige Vorschreibung der Verfahrenskosten keine weiteren Unterlagen vorhanden seien.

4. Feststellungen und Beweiswürdigung:

4.1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Baugrundstücks (Nr. ***, KG ***), das derzeit die Flächenwidmung „Bauland-Betriebsgebiet – emissionsarme Betriebe“ aufweist. Er erwarb das Baugrundstück im Rahmen einer Versteigerung aus der Konkursmasse der K GmbH & Co KG im Jahr 2007. Im Zuge des Konkursverfahrens wurden betreffend das Baugrundstück jedenfalls zwei Bewertungsgutachten, eines des Ziviltechnikers D vom 04. Oktober 2004 sowie ein weiteres des Baumeisters H vom 24. August 2005, eingeholt. Diese Bewertungsgutachten legte der Beschwerdeführer seiner Kaufentscheidung zugrunde.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen gründen auf den Inhalten des vorgelegten Bauaktes (insbesondere Grundbuchsauszug) sowie den glaubwürdigen Ausführungen des Beschwerdeführers in der gemeinsamen öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich.

4.2. Auf dem Baugrundstück ist (und war bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Beschwerdeführer) ein Gebäudekomplex errichtet, der – entsprechend der Beilage A zur Niederschrift über die baubehördliche Überprüfung am 27. Februar 2023 – in die vier Abschnitte A, B, C und D unterteilt werden kann:

[Abweichend vom Original:

...

Bild nicht wiedergegeben]

(Quelle: aus Beilage A zur Niederschrift vom 27.02.2023)

Der Abschnitt A betrifft die ursprünglich (zunächst allein) auf dem Baugrundstück errichtete Lagerhalle, die in weiterer Folge umgebaut wurde. Bei den Abschnitten B, C und D handelt es sich jeweils um Gebäudekomplexe, die zu späteren

Zeitpunkten errichtet wurden (vgl. sogleich unten). Die Gebäudeabschnitte stellen zum Teil funktionelle Einheiten dar: So besteht zwischen den Abschnitten A und C eine Verbindungsöffnung im Bereich der eingebauten Büros. Zudem erfolgt der Zugang (von Außen) in den Abschnitt C über den überdeckten Abstellplatz (= Abschnitt D). Auch bestehen Verbindungsöffnungen zwischen den Abschnitten A und B. Seitens des Beschwerdeführers werden die Räumlichkeiten in dem Gebäudekomplex an verschiedene Personen (etwa zu gewerblichen Zwecken) vermietet.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen gründen zunächst auf den (insoweit auch unstrittigen) Inhalten des vorgelegten Bauaktes (insbesondere der Beilage A zur Niederschrift vom 27.02.2023). Dass zwischen den Gebäudeabschnitten eine funktionelle Verbindung bzw. funktionelle Einheit besteht, hat der Amtssachverständige für Bautechnik in der gemeinsamen öffentlichen mündlichen Verhandlung anhand der im Bauakt aufliegenden Einreichpläne für diverse Baumaßnahmen betreffend den Gebäudekomplex (insbesondere darin ausgewiesene Verbindungsöffnungen) in Übereinstimmung mit den Niederschriften über die baubehördlichen Überprüfungen am 11. Mai 2021 und 27. Februar 2023 schlüssig dargetan; diesen Ausführungen sind auch die Parteien des Verfahrens nicht entgegengetreten.

4.3. Zur bautechnischen Trennbarkeit der Abschnitte A bis D des auf dem Baugrundstück errichteten Gebäudekomplexes ist wie folgt festzustellen:

Abschnitt A besteht aus einem eingeschossigen Gebäudebauteil mit Satteldach. Der Abschnitt B weist ebenfalls ein Geschoss auf. Gebäudeabschnitt C ist zweigeschossig mit einem Satteldach ausgeführt. Abschnitt D ist ein eingeschossiger Gebäudeteil mit Pultdach.

Im Bereich der Schnittstelle zwischen Abschnitt A und B des Gebäudekomplexes sind sämtliche Wände und Konstruktionsteile tragend für beide Abschnitte ausgeführt. Ein Abbruch von nur einem Bauabschnitt (etwa Abschnitt A) ist in diesem Bereich ohne Beeinträchtigung des anderen Abschnitts (etwa Abschnitt B) technisch nicht möglich. Sofern der Abschnitt A singular abgetragen werden sollte, ist dies

technisch nur im Bereich der Stützenreihe neben dem Einfahrtstor (im Abschnitt A) möglich; dadurch würde ein Teil des Abschnitts A bestehen bleiben (die in diesem Sinn mögliche „Abbruchkante“ ist in der oben dargestellten Skizze, Lageplan, gemäß Beilage A zur Niederschrift vom 27.02.2023 dargestellt).

Zwischen den Abschnitten A und C sind zwei getrennte tragende Wände ausgeführt; zudem weisen der eingeschossige Abschnitt A und der zweigeschossige Abschnitt C verschiedene Dachkonstruktionen auf; ein singulärer Abbruch des Abschnittes A ist im Bereich der Schnittstelle zu Abschnitt C technisch möglich.

Die Abschnitte C und D sind als eigenständig tragfähige Konstruktionen ausgeführt, die überdies unterschiedliche Dachkonstruktionen (Satteldach auf zweigeschossigem Abschnitt C, Pultdach auf eingeschossigem Abschnitt D) aufweisen, deren Abbrüche für sich singulär technisch möglich sind.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen gründen auf den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens, insbesondere den in der Verhandlung erörterten Unterlagen einschließlich der darauf bezugnehmenden schlüssigen Ausführungen des Amtssachverständigen für Bautechnik. So ist zur festgestellten bautechnischen Trenn- bzw. Untrennbarkeit der Abschnitte A, B, C und D zunächst auf die Ergebnisse der Befundaufnahme im Rahmen der baubehördlichen Überprüfung am 27. Februar 2023 durch den von der belangten Behörde beigezogenen Ziviltechniker (Statiker) zu verweisen. Aus der Niederschrift vom 27. Februar 2023 ergibt sich eindeutig, dass für die Abschnitte A und C sowie C und D jeweils von einer bautechnischen Trennbarkeit – infolge der Ausführung von statisch getrennten Konstruktionen – auszugehen ist, eine solche bautechnische Trennbarkeit jedoch nicht zwischen den Abschnitten A und B besteht. Dort wäre – so das Ergebnis der bautechnischen Überprüfung durch den Ziviltechniker (Statiker) – ein Abbruch des Abschnittes A nur im Bereich der dargelegten Abbruchkante möglich, wodurch jedoch ein Teil des Abschnittes A bestehen bleiben würde und – so heißt es in der Niederschrift – „in weiterer Folge dem Bauteil B zuzuschlagen“ wäre. Dieses Ergebnis der Befundaufnahme wurde überdies in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich (insbesondere mit dem von der belangten Behörde stellig gemachten Ziviltechniker) erörtert. Mit den Ergebnissen

der Befundaufnahme im Zuge der baubehördlichen Überprüfung am 27. Februar 2023 im Einklang stehend führte auch der vom Landesverwaltungsgericht Niederösterreich beigezogene Amtssachverständige für Bautechnik in der öffentlichen mündlichen Verhandlung nachvollziehbar aus, dass den vorliegenden Einreichplänen betreffend die baubehördlichen Bewilligungsbescheide vom 04. November 1998 und 10. Dezember 1998 eine Trennfuge zwischen dem Bauteil A und C sowie jeweils eine eigene Gebäudetrennwand zu entnehmen sei; zudem weisen die Bauteile C und D – so der Amtssachverständige für Bautechnik mit Blick auf die vorliegenden Unterlagen – keine konstruktive Verbindung auf (wenngleich – entsprechend den Ausführungen des Amtssachverständigen von einer funktionellen Einheit der Abschnitte A und C sowie C und D, insbesondere durch Verbindungsöffnungen, auszugehen ist). Hinsichtlich der bautechnischen Trennbarkeit von Bauteil A und B wurde überdies durch den von der belangten Behörde beigezogenen Ziviltechniker (Statiker) in der Verhandlung konkretisiert, dass ein Abschneiden des Gebäudes im Bereich der Schnittkante zwischen den Abschnitten A und B ein Zusammenfallen beider Gebäudeabschnitte zur Folge hätte. Zudem ist auch der Beschwerdeführer den als schlüssig zu betrachtenden Erhebungsergebnissen des Ziviltechnikers (Statikers) im Rahmen der baubehördlichen Überprüfung am 27. Februar 2023 im gesamten Verfahren nicht entgegengetreten.

4.4. Zum Vorliegen baubehördlicher Bewilligungen für die Abschnitte A, B, C und D des Gebäudekomplexes ist wie folgt festzustellen:

4.4.1. Zum Abschnitt A des Gebäudekomplexes:

Mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 03. September 1985, Zl. ***, wurde die Baubewilligung für den „Umbau der bestehenden Lagerhalle zu einer Weinschenke mit Buffet und Veranstaltungspodium – Mittelteil – samt Kinderspielplatz“ erteilt. In dem dieser Baubewilligung zugrundeliegenden Einreichplan ist im Bereich des (nunmehr bestehenden) Gebäudeabschnittes A eine Gebäudehülle als Bestand dargestellt; projektiert wurden Umbaumaßnahmen innerhalb dieser als Bestand ausgewiesenen Gebäudehülle (Einbau von Wandelementen, Errichtung eines Podiums).

Mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 27. April 1987, Zl. ***, wurde die Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 03. September 1985 bewilligte Bauvorhaben erteilt. Dazu liegt im Bauakt ein Bestandsplan auf, der eine Gebäudehülle entsprechend dem Abschnitt A darstellt und mit folgendem Vermerk, überschrieben mit „Baubehörde:“, versehen ist: „Folgender Bestandsplan stimmt mit dem Ergebnis der Kollaudierungsverhandlung am 07. November 1986 überein und wird nachträglich baubehördlich genehmigt.“ Dieser Vermerk ist mit einem Stempel der Gemeinde ***, der Fertigungsklausel „der Bürgermeister“ sowie einer Unterschrift mit dem Datum „27. April 1987“ versehen.

Eine darüberhinausgehende Baubewilligung für die ursprüngliche Errichtung der Lagerhalle bzw. eines Gebäudes, das in seiner Lage und Höhe dem nunmehr bestehenden Abschnitt A des Gebäudekomplexes entspricht, liegt nicht vor. Die Lagerhalle wurde in den 1970er oder 1980er Jahren in Holzbauweise errichtet.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen waren aufgrund der Inhalte des von der belangten Behörde vorgelegten Bauaktes, insbesondere den darin einliegenden Baubewilligungen einschließlich der darauf bezogenen Einreichpläne im Einklang mit den Ausführungen des Amtssachverständigen für Bautechnik in der öffentlichen mündlichen Verhandlung zu treffen. In den festgestellten Bestandsplan samt Vermerk vom 27. April 1987 wurde in der Verhandlung Einsicht genommen. Eine Baubewilligung für die (ursprüngliche) Errichtung der Lagerhalle (im Bereich des nunmehr bestehenden Gebäudeabschnittes A) liegt im Bauakt nicht auf und konnte auch vom Beschwerdeführer – trotz mehrfacher Aufforderungen im verwaltungsbehördlichen Verfahren – nicht vorgelegt werden. Auch liegen Anhaltspunkte für eine Unvollständigkeit des Bauaktes, wie dies der Beschwerdeführer in der Verhandlung vorbrachte, nicht vor: Der Bauakt enthält eine Vielzahl von erteilten Baubewilligungen und datiert das erste Dokument aus dem Jahr 1974. Dabei handelt es sich um eine Art Aktenvermerk der Baubehörde I. Instanz vom 26. Juli 1974 mit dem Betreff „I, ***, Betriebsgebäudeerrichtung“, worin ausgeführt ist, dass die Marktgemeinde *** die Errichtung eines Betriebsgebäudes des Herrn I, Elektromeister in *** „begrüßt“, „...da dies zur Verbesserung der

Gemeindestruktur beiträgt“. Ein Hinweis auf die Erteilung einer Baubewilligung ist jedoch weder diesem Schreiben (insbesondere blieb auch das Feld „Zahl:“ unausgefüllt) noch dem weiteren Inhalt des Bauaktes zu entnehmen. Vielmehr deutet der weitere Inhalt des Bauaktes darauf hin, dass für die ursprünglich errichtete Lagerhalle in Holzbauweise gerade keine Baubewilligung erteilt wurde. So ist nämlich einem „Aktenvermerk“ vom 09. Februar 1984 wörtlich zu entnehmen, dass Herrn L mitgeteilt worden sei, dass „für die Holzbaracke nachträglich eine baubehördliche Bewilligung für die Dauer von 5 Jahren erteilt werden könnte, da vor dieser genügend Platz für die Errichtung eines anderen Bauwerkes ist“. Dass die ursprüngliche Lagerhalle in Holzbauweise errichtet wurde, ergibt sich eindeutig aus der Baubeschreibung betreffend den Umbau dieser Lagerhalle in eine Weinschenke gemäß Baubewilligung vom 03. September 1985; Hinweise darauf, dass auf dem Baugrundstück noch eine andere „Holzbaracke“ errichtet gewesen wäre, sind dem gesamten Bauakt nicht zu entnehmen. Es erweist sich daher für das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich als schlüssig, dass dieser Aktenvermerk betreffend die mögliche nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung auf die ursprünglich errichtete Lagerhalle – nunmehr Gebäudeabschnitt A – bezogen war. In diesem Zusammenhang könnte es auch beabsichtigt gewesen sein, die fehlende Baubewilligung durch die Erteilung der Baubewilligung für den „Umbau der bestehenden Lagerhalle zu einer Weinschenke mit Buffet und Veranstaltungspodium – Mittelteil – samt Kinderspielplatz“ zu sanieren (wenngleich Projektgegenstand dieser Baubewilligung eindeutig nur Umbaumaßnahmen gewesen sind). Demgegenüber wurden auch vom Beschwerdeführer keinerlei konkreten Hinweise für das Vorliegen einer Baubewilligung für die ursprünglich errichtete Lagerhalle (nunmehr Abschnitt A) dargetan. Insbesondere war in diesem Zusammenhang auch den vom Beschwerdeführer gestellten Beweisanträgen auf Einvernahme der Personen H und D als Zeugen nicht zu entsprechen, weil diese Personen zur Erstattung ihrer Bewertungsgutachten in den Jahren 2004 und 2005 lediglich – wie nunmehr auch das Verwaltungsgericht – auf den vorliegenden Bauakt zugegriffen haben; den Bewertungsgutachten (in welchen auch die erteilten Baubewilligungen angeführt sind) sind folglich keine anderen Baubewilligungen zugrunde gelegen, als sie Eingang in das gegenständliche Verfahren gefunden haben. Dass die als Zeugen beehrten Personen eigenständige Wahrnehmungen über eine (ursprüngliche) Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung des Abschnittes A gehabt hätten,

wurde weder vom Beschwerdeführer behauptet noch ist dies sonst im Verfahren hervorgekommen.

4.4.2. Zum Abschnitt B des Gebäudekomplexes:

Mit (in Rechtskraft erwachsenem) Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 09. Juni 1986, Zl. ***, wurde die Baubewilligung für die „Errichtung eines gedeckten Zuganges, sowie eines zentralen Lagerraumes, einer Toilettenanlage für Damen und Herren, eines Heizraumes, einer Küche und eines Lagers für die Schenke“ erteilt. Diese Baubewilligung entspricht hinsichtlich Größe und Lage der projektierten Gebäudehülle dem (von Abschnitt A nicht trennbaren, siehe oben) Abschnitt B.

Zudem wurde betreffend diesen Abschnitt B mit (rechtskräftigem) Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 15. Jänner 1987, Zl. ***, die Baubewilligung zur Parkplatzerweiterung und Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung) von zentralem Lagerraum – Südteil – auf Kegelanlage mit 4 Bahnen erteilt.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen waren aufgrund der eindeutigen Inhalte des vorgelegten Bauaktes im Einklang mit den Ergebnissen der öffentlichen mündlichen Verhandlung zu treffen. Dass für die ursprüngliche Errichtung des Abschnittes B des Gebäudekomplexes eine Baubewilligung vorliegt, entspricht auch den Annahmen der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid.

4.4.3. Zum Abschnitt C des Gebäudekomplexes:

Mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 29. Jänner 1987, Zl. ***, wurde die Baubewilligung für den „Zubau von vier Squashhallen mit Vorraum und darüberliegender Zuschauergalerie und Errichtung eines Zubaus für Wohnzwecke“ (rechtskräftig) erteilt. Diese Baubewilligung (... Errichtung eines Zubaus für Wohnzwecke ...) betrifft (insbesondere) die Neuerrichtung des Abschnittes C des Gebäudekomplexes. Ungeachtet der Bezeichnung als „Zubau“ wurde das „Wohngebäude“ als eigenständiges Gebäude mittels Trennfuge sowie jeweils eigener Gebäudetrennwände projektiert und ausgeführt; zudem weist es gegenüber

dem eingeschossigen Abschnitt A zwei Geschosse und eine eigenständige Dachkonstruktion (Satteldach) auf.

Des Weiteren wurde mit (rechtskräftigem) Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 04. November 1998, Zl. ***, (aufbauend auf der mit Bescheid vom 29.01.1987 erteilten Baubewilligung für das zweigeschossige Wohnhaus) die Baubewilligung für den „Zubau eines Stiegenhauses und Einbau eines Büros und zwei Wohneinheiten – Nordteil“ erteilt. Projektiert wurden die Errichtung eines Stiegenhauses sowie einer drei Meter hohen Mauer an der Grundstücksgrenze (die in weiterer Folge für die Errichtung des Abschnittes D Verwendung fand) sowie diverse Umbaumaßnahmen innerhalb der als Bestand ausgewiesenen Gebäudehülle.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen waren aufgrund der eindeutigen Inhalte des vorgelegten Bauaktes im Einklang mit den Ergebnissen der öffentlichen mündlichen Verhandlung zu treffen. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde unter Einbeziehung des Amtssachverständigen für Bautechnik Einsicht in die Baubewilligung vom 29. Jänner 1987 betreffend die (ursprüngliche) Errichtung des Gebäudes (nunmehr entsprechend dem Abschnitt C) sowie vom 04. November 1998 (betreffend diverse Umbaumaßnahmen im Bereich des nunmehrigen Abschnittes C) genommen und wurden die jeweils projektierten Baumaßnahmen vom Amtssachverständigen im Sinne der oben getroffenen Feststellungen nachvollziehbar erläutert.

4.4.4. Zum Abschnitt D des Gebäudekomplexes:

Mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 10. Dezember 1998, Zl. ***, wurde die Baubewilligung für den Zubau und Umbau an den bestehenden Objekten – Mittelteil, Bereich des Podiums der Schenke – und ein überdachter Abstellplatz mit Abstellraum – Anbau an Nordteil erteilt. Diese Baubewilligung betrifft (insbesondere) die Neuerrichtung des Abschnittes D des Gebäudekomplexes (dieser Abschnitt D, überdachter Abstellplatz, ist durch weitere Baumaßnahmen, insbesondere Überdachung, betreffend die mit Bescheid vom 04. November 1998 bewilligte baulichen Anlage zu Abschnitt C, nämlich die Mauer in einer Höhe von 3 m, hervorgegangen).

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen waren aufgrund der eindeutigen Inhalte des vorgelegten Bauaktes im Einklang mit den Ergebnissen der öffentlichen mündlichen Verhandlung zu treffen. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde unter Einbeziehung des Amtssachverständigen für Bautechnik Einsicht in die betreffende Baubewilligung vom 10. Dezember 1998 (samt Bezug habenden Einreichplan) genommen.

4.5. Zur Gartengerätehütte westlich von Abschnitt D:

Auf dem Baugrundstück ist westlich des Gebäudeabschnittes D eine Gartengerätehütte in Holzbauweise mit den Abmessungen L x B = 4,49 m x 2,35 m errichtet. Bei der Gartengerätehütte handelte es sich um ein eigenständiges Bauwerk (Gebäude: Dach mit wenigstens zwei Wänden, das von Menschen betreten werden kann), das keine bauliche Verbindung mit dem Gebäudekomplex (Abschnitte A bis D) aufweist und für das keine Baubewilligung vorliegt. Der Bestand der Gartengerätehütte westlich des Abschnittes D ist (erstmal) in der Niederschrift über die baubehördliche Überprüfung am 27. Februar 2023 angeführt; in der Niederschrift vom 11. Mai 2021, welche zum wesentlichen Bestandteil des Bescheides der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, (betreffend Abbruchauftrag) erklärt wurde, ist diese Gartengerätehütte in Holzbauweise (mit den festgestellten Abmessungen) nicht bezeichnet.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen gründen auf den eindeutigen Inhalten des vorgelegten Bauaktes, insbesondere den Feststellungen in der Niederschrift vom 27. Februar 2023 und erweisen sich – insbesondere bezogen auf den Bestand und den fehlenden Konsens der Gartengerätehütte – zwischen den Parteien des Verfahrens als nicht strittig. Dass die Gartengerätehütte konsenslos errichtet wurde, wurde vom Beschwerdeführer in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich zugestanden. Zudem ergibt die Einsichtnahme in die Niederschrift vom 11. Mai 2021 eindeutig, dass darin die bezeichnete Gartengerätehütte in Holzbauweise nicht angeführt ist. Damit stimmt auch die Ausführung in der Niederschrift vom 27. Februar 2023 überein, wonach am

11. Mai 2021 ein Zugang zu dem Bereich der Gartengerätehütte nicht möglich gewesen sei.

4.6. Die Baubehörde I. Instanz zog für die am Baugrundstück am 11. Mai 2021 durchgeführte baubehördliche Überprüfung sowie für das Verfassen der darauf bezogenen Niederschrift (in Ermangelung von Amtssachverständigen) den nichtamtlichen Bausachverständigen E bei. Die baubehördliche Überprüfung vor Ort dauerte zwei halbe Stunden, das Verfassen der Niederschrift acht halbe Stunden (insgesamt sohin 10 halbe Stunden). Mit Honorarnote vom 27. Mai 2021, eingelangt bei der Baubehörde I. Instanz am 01. Juni 2021, beehrte der Bausachverständige für die „SV-Tätigkeit“ am 11. Mai 2021 für insgesamt 15 halbe Stunden eine Gebühr in Höhe von 981,45 Euro zuzüglich Umsatzsteuer in Höhe von 20%. (Gebühr in Höhe von 59,53 Euro je halbe Stunde zuzüglich Umsatzsteuer in Höhe von 20%). Dieser Betrag wurde dem Bausachverständigen ausbezahlt. Eine bescheidmäßige Bestimmung der Gebühr des Bausachverständigen für die Tätigkeit am 11. Mai 2021 gemäß § 53a Abs. 2 AVG erfolgte nicht. Für die Baubehörde I. Instanz nahmen an der baubehördlichen Überprüfung vor Ort für die Dauer von zwei halben Stunden zwei Amtsortorgane teil.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen waren aufgrund der von der belangten Behörde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Unterlagen zu treffen (Urkundenvorlage vom 26.07.2024 sowie die darauf bezogene Mitteilung der belangten Behörde vom 20.11.2024).

5. Rechtslage:

Die hier maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, idF LGBl. Nr. 53/2018, (zu der hier anzuwendenden Fassung vgl. § 70 Abs. 16 NÖ BO 2014 idF LGBl. Nr. 9/2024) lauten:

„§ 34

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und

erhalten und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Er hat Baugebrechen zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf in diesem Fall

- die Überprüfung selbst durchführen oder durch Sachverständige durchführen lassen,

- die Vornahme von Untersuchungen und

- die Vorlage von Gutachten anordnen.

(3) Den Organen der Baubehörde und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt zum Grundstück sowie zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(1) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützlich geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach § 34 Abs. 2 innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder
2. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt.

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß.

(3) Die Baubehörde hat die Nutzung eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu verbieten. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt.

(4) Die Baubehörde darf in den Fällen des Abs. 1 bis 3 eine Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß.“

6. Rechtliche Beurteilung:

6.1. Das Landesverwaltungsgericht hat die vorliegenden drei Beschwerdeverfahren gemäß § 17 VwGVG iVm § 39 Abs. 2 AVG wegen ihres engen sachlichen und rechtlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

6.2. Zum Abbruchauftrag gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014:

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 02. Mai 2023, Zl. ***, wurde dem Beschwerdeführer der Abbruch des Gebäudeabschnittes A bis zur der im Lageplan gekennzeichneten Abbruchkante, der Abbruch der Gebäudeabschnitte C und D sowie der Abbruch der westlich des Abschnittes D gelegenen Gartengerätehütte in Holzbauweise unter Vorschreibung von Auflagen längstens bis 02. Juli 2023 aufgetragen.

Mit diesem Bescheid wurde infolge des Zurückverweisungsbeschlusses des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 25. Oktober 2022 der Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, der auf den Abbruch „der bestehenden Bauwerke und baulichen Anlagen“ auf dem Baugrundstück – unter Verweis auf die Niederschrift über die baubehördliche Überprüfung am 11. Mai 2021 – gerichtet war, gemäß § 64 Abs. 4 AVG abgeändert.

Die gegen diesen Bescheid der belangten Behörde erhobene (zulässige) Beschwerde erweist sich teilweise als begründet.

6.2.1. Zum aufgetragenen Abbruch des Abschnittes A bis zu der im Lageplan gekennzeichneten Abbruchkante:

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich führte bereits in seinem Zurückverweisungsbeschluss vom 25. Oktober 2022 aus, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrags ist. Ein Abbruchauftrag hat sich nur dann auf Teile eines Bauvorhabens zu beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens vom übrigen Bauvorhaben trennbar sind (vgl. VwGH 08.04.2014, 2012/05/0057; 16.03.2012, 2010/05/0182; 06.09.2011, 2009/05/0348; 27.02.1998, 96/06/0182). Die Frage der Trennbarkeit richtet sich dabei – abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit – nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrages (vgl. VwGH 01.02.2023, Ra 2023/06/0010, mwN).

Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich für den vorliegenden Sachverhalt einerseits, dass der Abbruchauftrag gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 auf das gesamte „einheitliche Bauwerk“ – bestimmt durch technische Aspekte einer Trennbarkeit – zu beziehen ist, andererseits aber auch, dass von einem solchen Abbruchauftrag der gesamte konsenswidrige Bau umfasst werden muss.

Mit Blick auf die oben getroffenen Feststellungen (sowie der darauf bezogenen Beweiswürdigung) steht fest, dass für die ursprünglich errichtete Lagerhalle, die sich im Abschnitt A des aktuell bestehenden Gebäudekomplexes befindet, keine Baubewilligung erteilt und dieser Gebäudeteil in seiner ursprünglichen Form somit konsenslos errichtet wurde. Daran vermag auch der Umstand, dass der Umbau dieses Abschnitts A mit Bescheid vom 03. September 1985, Zl. ***, bewilligt wurde, nichts zu ändern, hätte doch eine solche Umbaubaubewilligung – mangels eines Konsenses für den Altbestand – gar nicht erteilt werden dürfen (vgl. etwa VwGH 31.01.2006, 2004/05/0130). Dass es sich bei der Baubewilligung vom 03. September 1985 um eine solche für den Umbau der bestehenden Lagerhalle – und nicht (auch) um eine (nachträgliche) Baubewilligung für deren ursprüngliche Errichtung – handelt, ergibt sich eindeutig aus dem Spruch des betreffenden Bescheides im Einklang mit dem zugrundeliegenden Einreichplan, in dem ausschließlich Umbaumaßnahmen betreffend die als Bestand ausgewiesene Lagerhalle projektiert sind (vgl. auch die oben getroffenen Feststellungen). Zudem ist auch dem Vorbringen des Beschwerdeführers nicht zu folgen, wonach der Vermerk auf dem Bestandsplan („Folgender Bestandsplan stimmt mit dem Ergebnis der Kollaudierungsverhandlung am 07. November 1986 überein und wird nachträglich baubehördlich genehmigt.“, versehen mit einem Stempel der Gemeinde, der Fertigungsklausel „der Bürgermeister“ sowie einer Unterschrift samt Datum; siehe oben Punkt 4.4.1.) als Baubewilligung für die ursprünglich ausgeführte Lagerhalle zu qualifizieren wäre: Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits zu einem vergleichbaren Vermerk auf einem Bestandsplan im Zusammenhang mit der NÖ BO 1996 ausgesprochen, dass ein solcher Sichtvermerk zwar einen Bescheidwillen ausdrücke, er aber – im Einklang mit dem Wortlaut „Bestandsplan“ – jedenfalls nicht die Wirkung einer „Bau“bewilligung entfalten könne, weil für eine solche Baupläne erforderlich seien, in denen neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe gemäß § 19 Abs. 1 letzter Satz leg.cit. im

Lageplan und in den Grundrissen und Schnitten farblich verschieden darzustellen seien (siehe hierzu VwGH 13.11.2012, 2011/05/0093; siehe zuletzt auch VwGH 23.06.2015, 2013/05/0136, wonach die Genehmigung eines Bestandsplanes keine Baubewilligung darstelle und auch nicht die Wirkung einer solchen entfalte). Aus diesem Grund vermag auch der hier gegenständliche Vermerk auf dem Bestandsplan eine Baubewilligung nicht zu begründen oder gar zu ersetzen.

Wenn nun aber der gesamte Abschnitt A (bestehend aus der ursprünglich errichteten Lagerhalle, die in weiterer Folge umgebaut wurde) als konsenslos anzusehen ist, hat sich ein Abbruchauftrag gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 jedenfalls auf dieses gesamte konsenslose Bauwerk (hier: Abschnitt A) zu beziehen. Diesem Erfordernis hat die belangte Behörde, indem sie den Abbruch des Abschnittes A lediglich bis zur festgelegten Abbruchkante aufgetragen hat, nicht entsprochen, würde doch bei dieser Vorgehensweise (wie sich auch aus der Niederschrift über die baubehördliche Überprüfung am 27.02.2023 eindeutig ergibt) ein (konsensloser) „Gebäuderest“ des Abschnittes A bestehen bleiben.

Entgegen der von der belangten Behörde gewählten Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall – im Sinne der Ausführungen des Beschlusses des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 25. Oktober 2022 unter Verweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – vielmehr zu beurteilen, ob sich der (konsenslose) Abschnitt A von den angrenzenden (zumindest in ihren äußeren Abmessungen konsentierten) Abschnitten B und C als trennbar erweist.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich geht mit Blick auf die oben getroffenen Feststellungen von einer Trennbarkeit des Abschnittes A gegenüber dem (zumindest in seinen äußeren Abmessungen konsentierten) Abschnittes C, nicht aber von einer Trennbarkeit gegenüber den (zumindest in seinen äußeren Abmessungen konsentierten) Abschnitt B aus:

Vor dem Hintergrund der oben getroffenen Feststellungen (Trennfuge, getrennt ausgeführte Gebäudewände, unterschiedliche Geschossanzahl und getrennt ausgeführte Dachkonstruktionen) ist der Abschnitt C als eigenständiges Gebäude gegenüber Abschnitt A anzusehen. Nicht hingegen ist von einem solchen getrennten

Gebäudebestand zwischen den Abschnitten A und B auszugehen: Wenngleich der Spruch der Baubewilligung vom 09. Juni 1986, Zl. ***, die Neuerrichtung eines Gebäudes im Bereich des Abschnittes B zum Gegenstand hat, hat die Befundung durch den Ziviltechniker (Statiker) am 27. Februar 2023 (vgl. die oben getroffenen Feststellungen) eindeutig ergeben, dass die Abschnitte A und B (allenfalls in Abweichung von der bezeichneten Baubewilligung) tatsächlich nicht als statisch getrennte Gebäude ausgeführt wurden, sondern hinsichtlich ihrer statisch relevanten Konstruktionsmerkmale verschränkt sind: In diesem Sinne steht fest, dass der solitäre Abbruch des Abschnittes A ohne Beeinträchtigung des Abschnittes B in seiner Substanz (bis hin zu einem möglichen Einbruch/Zusammenfall des Abschnittes B) technisch nicht möglich ist. Vor diesem Hintergrund sind die Abschnitte A und B – im Einklang mit der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – als einheitliches Bauwerk (Gebäude) zu qualifizieren.

Hinsichtlich des Abschnittes A ist sohin der dem Beschwerdeführer aufgetragene Abbruch dahingehend abzuändern, dass dieser auf den gesamten Abschnitt A sowie den (untrennbar mit diesem verbundenen und damit eine Einheit bildenden) Abschnitt B zu beziehen ist. Durch diese Abänderung des Abbruchauftrags im verwaltungsgerichtlichen Verfahren wird auch die „Sache“ nicht überschritten, ist doch der – die Sache des Verfahrens bestimmende – Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, auf die Beseitigung von „allen Gebäuden und Bauwerken“ auf dem Baugrundstück bezogen gewesen und ergibt sich aus der einen wesentliche Bestandteil dieses Bescheides bildenden Niederschrift vom 11. Mai 2021 eindeutig, dass der gesamte Gebäudekomplex (nunmehr bezeichnet als die Abschnitte A, B, C und D) verfahrensgegenständlich war (in diesem Sinne hegte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich im Zurückverweisungsbeschluss vom 25.10.2022 bloße Zweifel, ob der Abschnitt B vom Abbruchauftrag umfasst sein sollte, zumal – zum damaligen Zeitpunkt – Erhebungen zur Trennbarkeit der einzelnen Gebäudeabschnitte gefehlt haben).

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, dass im Abbruchverfahren der Umstand, dass nunmehr ein Projekt zur Beseitigung von allfälligen Konsenswidrigkeiten eingereicht worden sei, zu Unrecht nicht berücksichtigt worden wäre, ist auszuführen, dass ein anhängiges Baubewilligungsverfahren der Erteilung eines Abbruchauftrags

gemäß § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014 nicht entgegensteht (wenngleich aber ein entsprechendes Bauansuchen die Hemmung der Vollstreckbarkeit eines rechtskräftigen Bauauftrags nach § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014 zur Folge hat).

6.2.2. Zum aufgetragenen Abbruch des Abschnitte C und D:

Gemäß den oben getroffenen Feststellungen sind die Abschnitte C und D (untereinander und auch gegenüber Abschnitt A) als voneinander in technischer Hinsicht getrennt ausgeführte Gebäude zu qualifizieren (wenngleich funktionelle Verschränkungen vorhanden sind), die jeweils für sich genommen über einen (zumindest die äußeren Abmessungen betreffenden) baubehördlichen Konsens verfügen (vgl. oben Punkt 4.4.3. und 4.4.4.).

Vor diesem Hintergrund erweisen sich die Voraussetzungen für einen Abbruchauftrag gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 für diese Abschnitte als nicht erfüllt, sodass der Beschwerde in diesem Umfang stattzugeben ist.

6.2.3. Zur Gartengerätehütte in Holzbauweise westlich von Abschnitt D:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist „Sache“ im Sinne des § 66 Abs. 4 AVG jene Angelegenheit, die den Gegenstand des Bescheides der Unterinstanz gebildet hat. Dieser Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens wird durch den Inhalt des Spruches des Bescheides der Unterinstanz maßgeblich bestimmt.

Im vorliegenden Fall zeigt die Auslegung des Bescheides der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, der den äußersten Rahmen der Sache des gegenständlichen Verfahrens (sowohl für die Berufungsbehörde als auch das Verwaltungsgericht) bildet, dass diese Gartengerätehütte in Holzbauweise mit den festgestellten Abmessungen überhaupt nicht Gegenstand dieses erstinstanzlichen baupolizeilichen Auftrags gewesen ist: Wenngleich der Spruch dieses Bescheides – in einer für eine Vollstreckung nicht hinreichenden Bestimmtheit (vgl. auch den hg. Zurückverweisungsbeschluss vom 25.10.2022) – ganz allgemein den Abbruch

der „bestehenden Bauwerke und baulichen Anlagen“ anordnete, ergibt sich aus der (gemäß Spruchinhalt ebenfalls) einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Niederschrift vom 11. Mai 2021 eindeutig, dass die Gartengerätehütte in Holzbauweise mit den genannten Abmessungen gar nicht Gegenstand der baubehördlichen Überprüfung am 11. Mai 2021 war (in der Niederschrift ist alleine eine Gerätehütte aus Blech mit anderen Abmessungen und einer anderen Lage angeführt). In diesem Sinne ist auch der Niederschrift vom 27. Februar 2023 eindeutig zu entnehmen, dass die nunmehr spruchgegenständliche Gartengerätehütte in einem Bereich vorgefunden worden sei, der bei der Überprüfung am 11. Mai 2021 nicht zugänglich gewesen ist. Wenn nun aber die Gartengerätehütte gar nicht Gegenstand der baubehördlichen Überprüfung am 11. Mai 2021 gewesen ist, kann auch der Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021 – der in seinem Spruchinhalt allgemein auf Bauwerke und bauliche Anlagen bezogen ist, jedoch auch den Inhalt der Niederschrift über die baubehördliche Überprüfung zu einem wesentlichen Bestandteil des Bescheides erhebt – nicht auf eine Demolierung dieser Gartengerätehütte (deren Bestand der Baubehörde I. Instanz gar nicht bekannt war) gerichtet gewesen sein.

Indem die belangte Behörde den Abbruchauftrag (auch) auf diese Gartengerätehütte in Holzbauweise bezogen hat, hat sie die durch den Bescheid der Baubehörde I. Instanz festgelegte Sache des Verfahrens und damit ihre Entscheidungsbefugnis nach § 66 Abs. 4 AVG überschritten.

In zahlreichen Erkenntnissen wertete der Verwaltungsgerichtshof eine Überschreitung der „Sache“ iSd § 66 Abs. 4 AVG als (funktionelle) Unzuständigkeit der Berufungsbehörde (vgl. für viele VwGH 24.05.2016, 2013/07/0076, mwN). Weiters sind nach seiner ständigen Rechtsprechung zu § 27 und § 28 Abs. 1 VwGVG die Verwaltungsgerichte im Falle einer Unzuständigkeit allein dafür zuständig, diese – unabhängig davon, ob der Beschwerdeführer dies im Verfahren vorgebracht hat – aufzugreifen und den bekämpften Bescheid ersatzlos zu beheben (VwGH 31.03.2023, Ra 2022/06/0237, mwN).

Daher ist der angefochtene Bescheid der belangten Behörde vom 02. Mai 2023, Zl. *** in seinem Spruchpunkt betreffend den Abbruch der Gartengerätehütte wegen Unzuständigkeit aufzuheben.

6.2.4. Zudem haben die von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid vorgeschriebenen Auflagen für die Durchführung der aufgetragenen Abbrüche zu entfallen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind Auflagen pflichtbegründende Nebenbestimmungen von begünstigenden Verwaltungsakten (vgl. VwGH 16.02.2017, Ro 2014/05/0038, mwN), die nur dann zulässig sind, soweit sie gesetzlich bestimmt sind (vgl. VwGH 29.01.2020, Ro 2019, 05/0002, mwN). Bei der Anordnung des Abbruchs von Bauwerken nach der NÖ BO 2014 handelt es sich weder um einen begünstigenden Verwaltungsakt, noch ist die Erteilung von Auflagen im Zusammenhang mit der Anordnung eines Abbruchs in § 35 NÖ BO 2014 vorgesehen. Soweit die belangte Behörde in diesem Zusammenhang auf die §§ 14 und 16 NÖ BO 2014 verweist, ist auszuführen, dass diese Bestimmungen nur in Antragsverfahren, nämlich auf die Durchführung von Bauwerbern beantragten bewilligungspflichtige bzw. meldepflichtige Abbrüchen – und nicht auf baupolizeilich angeordnete Abbrüche iSd § 35 NÖ BO 2014 – anzuwenden sind. Die Auflagen haben daher zu entfallen.

6.2.5. Gemäß § 17 VwGVG iVm § 59 Abs. 2 AVG ist überdies eine neue angemessene Leistungsfrist zur Herstellung des angeordneten Zustandes festzusetzen (vgl. VwGH 06.09.2011, 2009/05/0348). Für die Durchführung des (im Umfang nicht bloß gering anzusehenden) Auftrags zum Abbruch der (untrennbaren) Abschnitte A und B wird eine Frist von sechs Monaten eingeräumt, welche unter Berücksichtigung der Jahreszeit und für den Fall der Beauftragung eines befugten Unternehmens zumutbar und angemessen erscheint.

6.3. Zum Auftrag zur Beseitigung von Baumängeln gemäß § 34 Abs. 1 NÖ BO 2014 und Nutzungsuntersagung gemäß § 35 Abs. 3 leg.cit.:

6.3.1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 02. Mai 2023, Zl. ***, hat die belangte Behörde die Sache des Berufungsverfahrens gemäß § 66 Abs. 4 AVG überschritten.

6.3.2. Der Berufung wurde insofern stattgegeben, als der Spruch des Bescheides der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, aufgrund der Ergebnisse der baubehördlichen Überprüfung am 27. Februar 2023 abgeändert wurde: So ist der nunmehr angefochtene Bescheid auf die Behebung von näher bezeichneten Baumängeln (samt Nutzungsuntersagung) im Bereich des Abschnittes B des Gebäudekomplexes bezogen; demgegenüber hatte der Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, die Behebung von zwei Baumängeln im Bereich des (vom südlichen Abschnitt B trennbaren und als eigenständiges Gebäude zu qualifizierenden) nördlichen Abschnittes D zum Gegenstand.

6.3.3. Es trifft daher auch hier zu, dass die belangte Behörde über eine andere Sache entschieden hat, als sie Gegenstand des – die Sache des Verfahrens bestimmenden – Bescheides der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021 gewesen (dies steht auch mit den Ausführungen des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich im Zurückverweisungsbeschluss vom 25.10.2022 im Einklang, worin alleine davon die Rede ist, dass unklar erscheine, ob der Baumängelauftrag allenfalls auf einen konsentierten trennbaren Gebäudeteil bezogen sei).

Diese (funktionelle) Unzuständigkeit ist vom Landesverwaltungsgericht Niederösterreich im Sinne der oben dargelegten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gemäß §§ 27 und 28 Abs. 1 VwGVG aufzugreifen, weshalb der angefochtene Bescheid aufzuheben ist (zudem erübrigt sich der Auftrag zur Behebung von Baumängeln im Bereich des Gebäudeabschnittes B nunmehr aber auch deshalb, weil dieser Abschnitt – im Sinne der obigen Ausführungen – vom Abbruchauftrag umfasst ist).

6.3.4. Der Vollständigkeit ist nur darauf hinzuweisen, dass mit dieser Behebung des angefochtenen Bescheides wegen (funktioneller) Unzuständigkeit der belangten Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Auftrag zur Behebung von Baugebrechen gemäß dem Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, (unter Bedachtnahme auf den hg. Zurückverweisungsbeschluss vom

25.10.2022), bezogen auf zwei Baumängel im (trennbaren) nördlichen Abschnitt D, noch offen ist.

Aufgrund der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäß §§ 27 und 28 Abs. 1 VwGVG (vorrangig und alleine) durch Behebung aufzugreifenden (funktionellen) Unzuständigkeit der belangten Behörde infolge der Entscheidung über eine andere Sache, als sie Gegenstand des erstinstanzlichen Bauauftrags war, (vgl. VwGH 31.03.2023, Ra 2022/06/0237, siehe erneut auch VwGH 24.05.2016, 2013/07/0076 sowie die oben stehenden Ausführungen zum angeordneten Abbruch der Gartengerätehütte) scheidet eine „Rückkehr“ zur Sache des Bescheides der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. *** – sohin eine Beurteilung der aufgetragenen Behebung von Baumängel im Bereich des nördlichen Abschnittes D – im verwaltungsgerichtlichen Verfahren aus.

6.4. Zur Vorschreibung der Verfahrenskosten:

6.4.1. Zur Sache des Beschwerdeverfahrens:

Gemäß dem Wortlaut des Spruchs des angefochtenen Bescheides der belangten Behörde vom 02. Mai 2023, Zl. ***, wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, „als unzulässig zurückgewiesen“.

Allerdings geht aus der Bescheidbegründung eindeutig hervor, dass die belangte Behörde die Rechtmäßigkeit des erstinstanzlichen Kostenbescheides inhaltlich beurteilt hat, somit die Berufung einer meritorischen Erledigung zuführen wollte (insbesondere wurde unter Verweis auf §§ 76 ff AVG ausgeführt, dass die Kosten im Ausmaß von 715,65 Euro in unverändertem Ausmaß vorzuschreiben seien). Zudem hat die belangte Behörde auch schon mit dem ersten Berufungsbescheid vom 02. September 2021, Zl. ***, der in weiterer Folge mit Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 25. Oktober 2022 behoben wurde, eindeutig (hier auch nach der Formulierung des Spruchs) eine Sachentscheidung getroffen. Anhaltspunkte dafür, dass die belangte Behörde bei

Erlassung ihrer Ersatzentscheidung nunmehr eine bloß verfahrensrechtliche Erledigung treffen wollte, liegen nicht vor.

Da die belangte Behörde die Sache der Kostenvorschreibung inhaltlich behandelt hat, stellt der Umstand, dass die Berufung des Beschwerdeführers „zurückgewiesen“ statt abgewiesen wurde, lediglich ein Vergreifen im Ausdruck dar (vgl. hierzu etwa VwGH 27.02.2020, Ra 2017/22/0073, mwN; siehe auch VwGH 23.03.2006, 2005/07/0007, mwN). Die durch die belangte Behörde (meritorisch) bestätigte Kostenvorschreibung ist daher einer inhaltlichen Beurteilung durch das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich zuzuführen.

6.4.2. Zur (teilweisen) Begründetheit der Beschwerde:

6.4.2.1. Vorliegend wurden dem Beschwerdeführer Verfahrenskosten in Höhe von insgesamt 715,65 Euro gemäß § 76 Abs. 1 AVG vorgeschrieben. Aus der Begründung des (durch die Berufungsentscheidung bestätigten) erstinstanzlichen Bescheides ergibt sich, dass davon 55,20 Euro auf Kommissionsgebühren für die Teilnahme von zwei Amtsorganen im Ausmaß von zwei halben Stunden an der baubehördlichen Überprüfung am 11. Mai 2021 sowie 660,45 Euro auf die Tätigkeit des von der Baubehörde I. Instanz beigezogenen Bausachverständigen entfallen.

6.4.2.2. Zu den Kommissionsgebühren:

Gemäß § 75 Abs. 1 AVG sind die Kosten für die Tätigkeit der Behörden im Verwaltungsverfahren von Amts wegen zu tragen, sofern sich aus den §§ 76 bis 78 nicht anderes ergibt. Nach § 76 Abs. 2 AVG belasten Auslagen, wenn die Amtshandlung von Amts wegen angeordnet wurde, den Beteiligten dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind. Voraussetzung für die Verpflichtung zum Kostenersatz ist demnach ein gemäß § 1294 ABGB zu beurteilendes Verschulden, das für die Vornahme der Amtshandlung kausal, sowie, dass die von Amts wegen angeordnete, die Kosten verursachende Maßnahme zur Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes erforderlich war (vgl. etwa VwGH 02.12.1997, mwN). Nach § 77 Abs. 1 AVG können für Amtshandlungen der Behörde außerhalb des Amtes Kommissionsgebühren eingehoben werden. Hinsichtlich der

Verpflichtung zur Entrichtung dieser Gebühren ist § 76 AVG sinngemäß anzuwenden.

In den Anwendungsbereich des § 76 Abs. 2 letzter Satz AVG fallen primär Amtshandlungen, die in einem verwaltungspolizeilichen Auftragsverfahren vorgenommen werden. Das hierfür erforderliche Verschulden kann nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes insbesondere darin erblickt werden, wenn der Beteiligte einen konsenslosen Zustand herstellt oder verwaltungspolizeiliche Anordnungen nicht befolgt (vgl. hierzu Hengstschläger/Leeb, AVG² § 76 Rz. 50 f). Der Verwaltungsgerichtshof hat aber auch bereits ausgesprochen, dass eine Verletzung der den Eigentümer eines Bauwerks treffenden Verpflichtung zur konsensgemäßen Erhaltung eines Bauwerks nach der NÖ Bauordnung ein Verschulden iSd § 76 Abs. 2 AVG begründet und die Baubehörde zur Beurteilung einer solchen Pflichtverletzung eine Überprüfung des Bauwerks durchzuführen hat. Dabei ist es – so der Verwaltungsgerichtshof – unerheblich, ob der Beschwerdeführer selbst oder sein Rechtsvorgänger Abweichungen vom Konsens vorgenommen hat, da Baubewilligungsbescheide dinglich wirken und die Verpflichtung zur Erhaltung des Bauwerkes in dem der Baubewilligung entsprechenden Zustand den jeweiligen Eigentümer des Bauwerkes trifft (siehe hierzu VwGH 02.12.1997, 97/05/0191 zur vergleichbaren Rechtslage nach der NÖ Bauordnung 1976, insbesondere § 112 leg.cit.).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung vermag das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach er das Baugrundstück mit dem darauf errichteten Gebäudekomplex im festgestellten Zustand erworben habe, der Beschwerde nicht zum Erfolg zu verhelfen: Den Beschwerdeführer trifft als Eigentümer des Baugrundstücks die Verpflichtung, dass die auf diesem Grundstück errichteten Bauwerke dem baubehördlichen Konsens entsprechen und war diese Pflichtverletzung Gegenstand der am 11. Mai 2021 durchgeführten baubehördlichen Überprüfung (zur Verpflichtung des Eigentümers eines Bauwerks zur konsensgemäßen Erhaltung sowie zur Vornahme einer baubehördlichen Überprüfung vgl. § 34 Abs. 1 und 2 NÖ BO 2014). Nichts anderes hat aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich im Zusammenhang mit dem auf den Ergebnissen der baubehördlichen Überprüfung am 11. Mai 2021 beruhenden

(nunmehr konkretisierten) Abbruchauftrag zu gelten, weil es auch hier zutrifft, dass der Eigentümer des Bauwerks für das Vorliegen eines baubehördlichen Konsenses verantwortlich ist (vgl. etwa VwGH 02.09.2020, Ra 2020/05/0133, wonach den Eigentümer die Pflicht zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues trifft) und eine Überprüfung an Ort und Stelle zur Beurteilung der auf dem Baugrundstück errichteten Objekte im Hinblick auf erteilte Baubewilligungen geboten war.

Auch wurde seitens des Beschwerdeführers nichts gegen die Teilnahme von zwei Amtsorganen für die Dauer von zwei halben Stunden vorgebracht und sind dagegen auch beim Landesverwaltungsgericht keine Bedenken entstanden. Dies gilt auch für die festgesetzte Leistungsfrist von acht Tagen ab Rechtskraft dieser Verpflichtung; insbesondere ist nicht ersichtlich, dass diese Frist (auch vor dem Hintergrund des nunmehr zu begleichenden Betrags, siehe sogleich unten) zu kurz wäre.

Es trifft daher im Sinne der Ausführungen der belangten Behörde zu, dass für die Teilnahme der beiden Amtsorgane an der baubehördlichen Überprüfung im Ausmaß von zwei halben Stunden am 11. Mai 2021 Kommissionsgebühren in Höhe von insgesamt 55,20 Euro, nämlich 13,80 Euro je Amtsorgan und je angefangener halber Stunde, gemäß § 1 Abs. 1 der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung, LGBl. Nr. 3860/2-5 idF LGBl. Nr. 28/2017, zu leisten sind.

6.4.2.3. Zur auferlegten Sachverständigengebühr:

Demgegenüber haben die von der belangten Behörde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Unterlagen ergeben, dass die Gebühr für die Beiziehung des nichtamtlichen Sachverständigen am 11. Mai 2021 – und zwar für die Teilnahme an der baubehördlichen Überprüfung sowie für das Verfassen der darauf bezogenen Niederschrift (samt darin enthaltener bautechnischer Ausführungen) – dem Beschwerdeführer nicht aufzuerlegen ist:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt eine Überwälzung der Sachverständigengebühr auf die Partei gemäß § 76 AVG erst dann in Betracht, wenn sie gemäß § 53a Abs. 2 AVG bescheidmäßig festgesetzt und tatsächlich bereits bezahlt wurde, weil sie erst damit der Behörde iSd § 76 Abs. 1 erster Satz

AVG „erwachsen“ und zur Barauslage iSd § 76 Abs. 1 zweiter Satz AVG geworden ist (vgl. VwGH 09.07.2020, Ra 2018/11/0082, mwN). Wurden die Barauslagen, die der Behörde erster Instanz durch die amtswegige Beziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen entstanden sind, der Partei noch ohne Beschlussfassung über die nach dem Gebührenanspruchsgesetz (GebAG) zu bestimmende Höhe der Sachverständigenkosten (die mit dem verzeichneten Honorar nicht jedenfalls ident sein muss) und damit jedenfalls zu früh vorgeschrieben, so wurde diese Partei in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt (vgl. VwGH 24.03.2015, 2012/03/0147).

Zudem sieht § 38 Abs. 1 GebAG in der (zum Zeitpunkt der gegenständlichen Gebührenlegung geltenden) Fassung BGBl. I Nr. 111/2007 vor, dass der Sachverständige den Anspruch auf seine Gebühr binnen 14 Tagen nach Abschluss seiner Tätigkeit bei sonstigem Verlust schriftlich oder mündlich unter Aufgliederung der einzelnen Gebührenbestandteile geltend zu machen hat. Im Falle einer nicht fristgerechten Gebührenlegung erlischt der Gebührenanspruch des nichtamtlichen Sachverständigen, und zwar auch dann, wenn die Gebühr von der Behörde bescheidmäßig bestimmt und ausbezahlt wurde. In einem solchen Fall ist es – so der Verwaltungsgerichtshof – auch nicht zulässig, einer Partei gemäß § 76 AVG diese Sachverständigengebühr vorzuschreiben (vgl. VwGH 26.05.2014, Ro 2014/03/0027, mwN).

Im vorliegenden Fall wurde – entgegen den Anforderungen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – die Höhe der Gebühr vor Erlassung des Kostenbescheides gemäß § 76 Abs. 1 AVG (sowie auch vor Auszahlung einer Gebühr an den Sachverständigen) nicht gemäß § 53a Abs. 2 AVG bescheidmäßig bestimmt. Zudem datiert die Kostennote vom 27. Mai 2021 und langte erst am 01. Juni 2021 bei der Marktgemeinde ein; zu diesen Zeitpunkten war die in § 38 Abs. 1 GebAG (in der hier anzuwendenden Fassung BGBl. I Nr. 111/2007) normierte Frist von 14 Tagen zur Geltendmachung des Gebührenanspruchs für die Teilnahme an der baubehördlichen Überprüfung sowie das Verfassen der darauf bezogenen Niederschrift (samt darin enthaltener Befundung und bautechnischen Ausführungen) jeweils am 11. Mai 2021 bereits abgelaufen.

Eine Überwälzung der Sachverständigengebühr auf den Beschwerdeführer kommt daher infolge der verspäteten Gebührenlegung sowie der fehlenden bescheidmäßigen Bestimmung der Gebühr gemäß § 53a Abs. 2 AVG nicht in Betracht.

6.4.3. Der Beschwerde war daher insoweit stattzugeben, als der Beschwerdeführer nur zur Leistung von Kommissionsgebühren in Höhe von 55,20 Euro – und nicht auch zur Begleichung der Sachverständigengebühr in Höhe von 660,45 Euro – verpflichtet ist.

7. Zur Zu- bzw. Unzulässigkeit der Revision:

Betreffend die Spruchpunkte 1 und 3 dieses Erkenntnisses (Entscheidung über die Bescheide der belangten Behörde, beide vom 02. Mai 2023, zu den Zahlen *** [Abbruchauftrag] und *** [Kostenvorschreibung]) erweist sich die (ordentliche) Revision als nicht zulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu lösen war. Die Entscheidung stützt sich hinsichtlich dieser Spruchpunkte auf die einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und ist der Gesetzeswortlaut der angewandten Bestimmungen (insbesondere § 35 NÖ BO 2014, §§ 53a Abs. 2 und 76 ff AVG) eindeutig.

Hinsichtlich Spruchpunkt 2 dieses Erkenntnisses (Entscheidung über den Bescheid der belangten Behörde vom 02. Mai 2023, Zl. ***, betreffend Auftrag zur Behebung von Baugebrechen und Nutzungsuntersagung) ist die (ordentliche) Revision zulässig, weil die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu der Frage, ob die Überschreitung der Entscheidungsbefugnis nach § 66 Abs. 4 AVG zur Unzuständigkeit der Berufungsbehörde führt, nicht einheitlich gelöst erscheint. Zwar hat der Verwaltungsgerichtshof – im Sinne der hier vertretenen Auffassung – vielfach ausgesprochen (vgl. für viele VwGH 24.05.2016, 2013/07/0076), dass die Überschreitung der Sache nach § 66 Abs. 4 AVG die (funktionelle) Unzuständigkeit der Behörde im Sinne des § 42 Abs. 2 Z 2 VwGG zur Folge hat. Demgegenüber hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 13. Dezember 2004, 2001/06/0117, eine solche Überschreitung als Rechtswidrigkeit des Inhaltes iSd § 42 Abs. 2 Z 1

VwGG qualifiziert (zu dieser Divergenz vgl. auch Hengstschläger/Leeb, AVG § 66 Rz. 60, Stand 01.07.2007, rdb.at). Es ist kein Grund erkennbar, warum § 27 erster Halbsatz VwGVG ein anderer Begriff der Unzuständigkeit zu Grunde liegen sollte als § 42 Abs. 2 Z 2 VwGG. Würde im vorliegenden Fall die Überschreitung der Sache durch die belangte Behörde (durch erstmaligen Abspruch über Baugebrechen im Abschnitt B) als materielle Rechtswidrigkeit (und nicht als Unzuständigkeit) qualifiziert werden, wäre im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auch eine Beurteilung der durch den Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 01. Juni 2021, Zl. ***, definierten Sache – nämlich die Anordnung der Behebung von Baugebrechen im (trennbaren) Abschnitt D – erforderlich gewesen.