

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

04.11.2016

Geschäftszahl

2013/05/0117

Beachte**Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):**

2013/05/0118

2013/05/0120

2013/05/0119

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofrätin Dr. Hinterwirth und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lechner, über die Beschwerden des Dr. V I in M, gegen die Bescheide der Niederösterreichischen Landesregierung jeweils vom 10. Mai 2013, 1. Zl. RU1-BR-1812/003-2013 (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0117) betreffend Untersagung eines angezeigten Bauvorhabens, 2. Zl. RU1-BR-1812/004-2013 (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0118) betreffend Abweisung eines Bauansuchens, 3. Zl. RU1-BR-1812/002-2013 (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0119) betreffend Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages und 4. Zl. RU1-BR-1812/001-2013 (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0120), betreffend Verfügung einer Baueinstellung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde G), zu Recht erkannt:

Spruch**I. Die Beschwerden gegen den erst-, zweit- und drittangefochtenen Bescheid werden abgewiesen.**

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.831,80 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

II. Der viertangefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Wie sich aus den angefochtenen Bescheiden ergibt, wurde anlässlich eines seitens des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde (im Folgenden: Baubehörde) am 19. Juli 2012 durchgeführten Ortsaugenscheines auf einer näher bezeichneten, im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Liegenschaft (entsprechende Unterlagen dazu finden sich in den vorgelegten Verwaltungsakten nicht) festgestellt, dass Bauarbeiten an der dort bestehenden Weingartenhütte durchgeführt wurden. Zu diesem Zeitpunkt seien bereits die Dachkonstruktion abgetragen, eine Holzterrasse errichtet sowie an der Rückseite der Weingartenhütte eine Betonplatte und als Mauerkrone der Außenwände ein Betonkranz hergestellt worden. Weiters habe sich ein Wasser-Erdtank aus Kunststoff auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers befunden.

2 Mit Schreiben vom 30. Juli 2012 brachte der Beschwerdeführer bei der Baubehörde eine Anzeige gemäß § 15 NÖ Bauordnung 1996 (BO) für das Bauvorhaben "Sanierung Dachstuhl (Bestand) und Terrasse, Abbruch der bestehenden Zisterne (neuer Erdtank)" ein, wobei dieser Anzeige keine weiteren Unterlagen (wie etwa Pläne oder Skizzen) angeschlossen waren (Anzeigeverfahren protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0117).

3 Anlässlich eines weiteren, seitens der Baubehörde auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers durchgeführten Ortsaugenscheines am 3. August 2012 (zu welchem sich in den vorgelegten Verwaltungsakten abgesehen von einem Foto ebenfalls keine Unterlagen befinden) sei festgestellt worden, dass die Weingartenhütte in der Höhe und in der Länge durch einen Zubau im Bereich der neuen Betonplatte und ein Flugdach über der neuen Holzterrasse erweitert worden sei.

4 Mit Bescheid vom 6. August 2012 trug die Baubehörde dem Beschwerdeführer gemäß § 29 BO und § 57 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) die Einstellung der Arbeiten zur Erweiterung der bestehenden Weingartenhütte auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auf (Baueinstellungsverfahren protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0120).

5 Am 7. August 2012 fand offenbar ein weiterer Ortsaugenschein seitens der Baubehörde statt, in den vorgelegten Verwaltungsakten liegen dazu eine von Mitarbeitern der Baubehörde angefertigte Skizze der gegenständlichen Weingartenhütte sowie Fotos von dieser, welche mit diesem Tag datiert waren, auf.

6 Mit Bescheid vom 8. August 2012 trug die Baubehörde dem Beschwerdeführer als Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft gemäß § 35 BO auf, die Zubauten zur bestehenden Weingartenhütte abzutragen. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, dass keine Bewilligung für den bereits durchgeführten Zubau zur Weingartenhütte vorliege. Die Weingartenhütte sei sowohl in der Höhe als auch in der Länge vergrößert worden. Die Bebauungsvorschriften der mitbeteiligten Marktgemeinde Punkt 6.2 würden jedoch für landwirtschaftliche Gebäude nordwestlich der Bahn in der Widmung Grünland - Land- und Forstwirtschaft eine Einschränkung auf eine maximale Grundfläche von 6 m² vorsehen. Der Zubau zur Weingartenhütte sei daher nicht genehmigungsfähig. Der "konsenslose Zubau (der Altbestand der Weingartenhütte entspricht den noch vorhandenen Außenmauern aus Naturstein inkl. angebauter Zisterne)" sei daher zu entfernen (Abbruchverfahren protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0119).

7 Mit Schreiben vom 13. August 2012 beantragte der Beschwerdeführer nachträglich die Erteilung der Baubewilligung für die Sanierung der Weingartenhütte. Mit Bescheid vom 28. August "2101" (richtig: 2012) wies die Baubehörde diesen Baubewilligungsantrag des Beschwerdeführers gemäß § 20 in Verbindung mit § 14 BO ab. Begründend verwies sie im Wesentlichen auf die Begründung im Abbruchbescheid, in welcher bereits geklärt worden sei, dass der bestehende konsenslose Zubau wegen Widerspruchs zu Punkt 6.2 der Bebauungsvorschriften der mitbeteiligten Marktgemeinde nicht bewilligungsfähig sei (Baubewilligungsverfahren protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0118).

8 Mit Bescheid vom 29. August 2012 untersagte die Baubehörde schließlich gemäß § 20 in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BO die Ausführung des mit Bauanzeige vom 30. Juli 2012 angezeigten Vorhabens der Sanierung einer Weingartenhütte. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, dass für konsenslose Neu- und Zubauten von Gebäuden bzw. für konsenslose bauliche Anlagen nach § 14 BO die Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung erforderlich sei, weshalb eine Bauanzeige im gegebenen Fall nicht ausreiche. Der bestehende konsenslose Zubau sei aber nachträglich gar nicht bewilligungsfähig, was bereits in der Begründung zum Abbruchbescheid als Vorfrage geklärt worden sei. Da somit eine Bewilligung nach § 14 BO nicht in Betracht komme, sei die Ausführung des angezeigten Vorhabens gemäß § 15 Abs. 3 BO zu untersagen gewesen.

9 In seinen gegen alle vier Bescheide erhobenen Berufungen brachte der Beschwerdeführer zunächst inhaltsgleich vor, die gegenständliche Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 2. September 2008 erworben zu haben. Zu diesem Zeitpunkt sei das betreffende Grundstück laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als Grünland - Land- und Forstwirtschaft gewidmet gewesen. Auf diesem Grundstück befinde sich eine historische Weingartenhütte, welche vermutlich in den Jahren 1860 bis 1870 errichtet worden sei. Weiters schilderte der Beschwerdeführer den bei Ankauf der Liegenschaft gegebenen Zustand der Weingartenhütte, wozu er insbesondere ausführte, dass an der Rückseite der Weingartenhütte noch Reste eines angebauten Holzverschlages erkennbar gewesen seien, der in das Mauerwerk "einmal angedübelt" gewesen sei. Im Zeitpunkt des Erwerbes sei die verbaute Fläche im Grundbuch noch nicht ausgewiesen gewesen, diese sei erst im Zuge der Vermessung bzw. Digitalisierung mit 18 m² eingetragen worden.

Weiters stellte der Beschwerdeführer die von seiner Bauanzeige umfassten Baumaßnahmen wie folgt dar: Abschlagen des Verputzes und Instandsetzen des Mauerwerkes, Abtragen des alten Dachstuhles und Deckung, Aufsetzen eines neuen Dachstuhles mit Deckung und Hängerinnen, Überbauen der alten Terrasse mit Holz, Anbringen eines neuen Holzverschlages an der Rückseite der Hütte, Wiederinstandsetzung des Gusseisenofens und Wiederherstellung eines dichten Abzuges, Renovierung der Fenster- und Türöffnungen, Neuverputzen des Mauerwerkes innen und außen, Auslösen des alten Plattenbelages und Wiedereinbau nach Sandstrahlen, Färbelung der Hütte nach Verputzarbeiten in der ursprünglichen Farbe kalkweiß. In der Folge habe die beauftragte Baufirma das Mauerwerk wegen Brüchigkeit im oberen Abschnitt im Ausmaß von 50 cm Breite abgetragen sowie anschließend zur Festigkeit einen gemauerten Aufsatz in einer Höhe von rund 25 cm erstellt und die restlichen 25 cm mit Holz ersetzt (Auswechslung).

Alle vorgenommenen Arbeiten an der gegenständlichen Weingartenhütte würden lediglich die Wiederinstandsetzung des Altbestandes betreffen. Richtig sei, dass die Terrasse im Zeitpunkt ihres Erwerbes nicht überdacht gewesen sei. Überdachte Terrassen, soweit sie nicht geschlossene Wände aufwiesen, gälten nicht als Bauwerk und vergrößerten auch nicht die Kubatur. Die im Bebauungsplan der mitbeteiligten Marktgemeinde

bei Bauführungen im Grünland für Weingartenhütten als landwirtschaftliche Gebäude festgelegte Grundflächenbeschränkung von 6 m² betreffe nicht den Altbestand, sondern gelte nur für Neuaufführungen.

10 Zum Anzeigeverfahren führte der Beschwerdeführer weiters aus, der von der Baubehörde angenommene konsenslose Zubau könne sich lediglich auf das Vorziehen des Daches oberhalb der wiederinstandgesetzten Holzterrasse beziehen. Darüber hinaus sei der Bescheid auch deshalb rechtswidrig, weil von der Baubehörde die gesamte Sanierung der Weingartenhütte untersagt worden sei, ohne abzugrenzen, auf welche Bauteile sich der angeblich konsenslose, nicht bewilligungsfähige "Zubau" beziehen solle. Nur im Zuge eines ordnungsgemäßen Verfahrens hätte geklärt werden können, welche Bauteile der Weingartenhütte angeblich nicht genehmigungsfähig seien.

11 In Bezug auf das Baubewilligungsverfahren warf der Beschwerdeführer der Baubehörde vor, nicht im Rahmen einer mündlichen Verhandlung überprüft zu haben, welche Bauteile angeblich nicht genehmigungsfähig seien. Das gesamte Ansuchen abzuweisen, ohne darauf Bedacht zu nehmen, dass es die Restaurierung eines bestehenden Bauwerkes beinhalte, sei rechtswidrig.

12 Im Abbruchverfahren brachte der Beschwerdeführer vor, einem von der Behörde dem Bescheid beigelegten Lichtbild könnten grundsätzlich keine tauglichen Anhaltspunkte einer ordentlichen Begründung des Bescheides entnommen werden. Der bekämpfte Abbruchbescheid sei daher rechtswidrig und die Baubehörde hätte konkret aufzeigen müssen, welche Bauteile der Weingartenhütte nicht genehmigungsfähig seien. Ob das Bauvorhaben genehmigungsfähig sei oder nicht, hätte in einem ordentlichen Verfahren geklärt werden müssen. Ein solches Verfahren sei von der Behörde aber nicht abgeführt worden; es sei keine mündliche Verhandlung anberaumt bzw. seien keine Anleitungen oder Verbesserungsaufträge erteilt worden. Der Bescheid sei zudem deshalb rechtswidrig, weil er hinsichtlich der gewünschten Demolierung unbestimmt sei. Die Baubehörde hätte im Einzelnen anführen müssen, welche Bauteile genehmigungsfähig wären und welche nicht. Diesbezüglich fehlten Feststellungen. Der Demolierungsauftrag mit dem Umfang des Verbleibens nur der gemauerten Teile der Weingartenhütte sowie der angebauten Zisterne sei rechtswidrig. Die Natursteinmauer sei wegen Brüchigkeit der Steine im Bereich der Verankerung des abgetragenen Dachstuhles bzw. Tragwerks in einer Breite von 50 cm abgetragen und nur zum Teil mit Mauerwerk ersetzt worden. Die fehlenden 25 cm seien durch die Holzkonstruktion des Tragwerks des Dachstuhles substituiert worden. Dadurch habe sich keine Änderung der Höhe des ursprünglichen Zustandes der Natursteinmauer ergeben. Es sei völlig uneinsichtig, aus welchen Gründen der Beschwerdeführer dazu verpflichtet wäre, die darauf liegende Holzkonstruktion abzutragen, zumal diese hinsichtlich Festigkeit bzw. Stabilität zum verbleibenden Kalksteinmauerwerk zumindest technisch gleichwertig sei. Die Begründung eines Demolierungsauftrages hinsichtlich der von der Baubehörde behaupteten Kubaturerhöhung sei rechtswidrig, zumal keine Beschränkung der Höhe von landwirtschaftlichen Gebäuden bestehe.

13 Zum Baueinstellungsverfahren führte der Beschwerdeführer aus, die verfügte Einstellung der gesamten Bautätigkeit sei rechtswidrig und die Baubehörde hätte im Bescheid aufzuzeigen gehabt, worauf sich die verfügte Baueinstellung konkret zu beziehen habe. Auch sei aus dem Bescheid nicht ersichtlich, worauf sich die von der Behörde festgestellte Gefahr in Verzug gründe. Die Behörde hätte einen Verbesserungsauftrag hinsichtlich des Unterlassens der Überdachung der Terrasse erteilen können; eine komplette Baueinstellung sei rechtswidrig. Im Zeitpunkt der Zustellung des Bescheides sei die von der Baubehörde beanstandete Erweiterung baulich abgeschlossen gewesen, sodass sich die Einstellung der Bauarbeiten nur auf die Renovierung des gemauerten Teiles der Weingartenhütte beziehen könne. Diese Arbeiten beträfen aber ausschließlich den Urzustand des Mauerwerkes, des Eingangsbereiches, des Ofens, des Bodenbelages, des blechernen Fensters und des Rauchfanges. Die Baueinstellung mache daher hinsichtlich der behaupteten Erweiterung der Weingartenhütte keinen Sinn.

14 Mit Bescheiden des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde (im Folgenden: Berufungsbehörde) jeweils vom 12. November 2012 wurden die vier Berufungen des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. In der inhaltlich weitgehend gleichlautenden Begründung ihrer Bescheide hielt die Berufungsbehörde insbesondere fest, anlässlich des am 3. August 2012 durchgeführten Ortsaugenscheines sei festgestellt worden, dass die Weingartenhütte in der Höhe und in der Länge durch einen Zubau im Bereich der neuen Betonplatte und durch ein Flugdach über der neuen Holzterrasse erweitert worden sei. Im Hinblick auf die bereits durchgeführten Arbeiten habe die Baubehörde die Fortsetzung der Arbeiten an der Weingartenhütte mit Bescheid untersagen müssen, da die dafür notwendige Bewilligung bzw. Anzeige nicht vorgelegen sei. Gemäß Punkt 6.2 der Bebauungsvorschriften der mitbeteiligten Marktgemeinde seien für den Bereich nordwestlich der Bahn (Landschaftsschutzgebiet Wienerwald) in der Widmung Grünland - Land- und Forstwirtschaft nur landwirtschaftliche Gebäude in Form von Weingartenhütten mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² gestattet. Diese Vorschrift schränke bestehende Weingartenhütten insofern ein, als bei fast allen Hütten mit einer Grundfläche größer gleich 6 m² keine Neu- und Zubauten möglich seien. Der Zubau bei der gegenständlichen Weingartenhütte sei also nach den Bebauungsvorschriften der mitbeteiligten Marktgemeinde unzulässig und daher nicht genehmigungsfähig. Daher sei der Abbruch der Zubauten zur bestehenden Weingartenhütte zu verfügen, die Bauanzeige des Beschwerdeführers zu untersagen und dessen Baubewilligungsantrag abzuweisen gewesen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei ein Bauansuchen grundsätzlich ein unteilbares Ganzes und zur Gänze abzuweisen, wenn auch nur ein Teil zwingenden Bauvorschriften widerspreche.

15 Mit den angefochtenen Bescheiden wurden die dagegen erhobenen Vorstellungen des Beschwerdeführers jeweils als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die Niederösterreichische Landesregierung (im Folgenden: Vorstellungsbehörde) nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften in ihren Bescheiden im Wesentlichen inhaltsgleich aus, der Beschwerdeführer habe seit Juli 2012 unbestritten umfassende bauliche Maßnahmen an der gegenständlichen Weingartenhütte vorgenommen und hiedurch das Objekt in einer Weise verändert, welche das Ausmaß einer bloßen Instandsetzung übersteige. Nach den eigenen Angaben des Beschwerdeführers sei die zuvor bestehende Dachkonstruktion vollständig abgetragen und durch einen neuen Dachstuhl nebst Deckung ausgetauscht worden, es seien Teile des Mauerwerkes durch fremdes Material ersetzt und die Holzterrasse überdacht worden, woraus sich unmittelbar Auswirkungen auf die Standsicherheit des Gebäudes ergeben könnten. An der Rückseite des Objektes habe der Beschwerdeführer seinen eigenen Angaben zufolge einen Holzverschalung als Zubau neu errichtet.

16 Bei der Errichtung des Holzverschlages an der Rückseite der gegenständlichen Weingartenhütte handle es sich "klar" um einen Zubau im Sinn des § 14 Z 1 BO, während der Austausch der Dachkonstruktion sowie das Abtragen von Mauerbestandteilen und die anschließende Aufstockung mit fremdem Material auf Grund deren unmittelbarer Auswirkung auf die Standsicherheit unter den Bewilligungstatbestand des § 14 Z 4 BO subsumiert werden könnten.

17 Da die genannten Maßnahmen insgesamt jedenfalls der Bewilligungspflicht nach § 14 BO unterlägen, habe die Bauanzeige vom 31. Juli 2012 durch die Baubehörde nicht zur Kenntnis genommen werden können. Der Bauführer des Beschwerdeführers sei anlässlich der Einbringung der "Bauanzeige vom 31. Juli 2012" über die Unzulässigkeit verändernder baulicher Maßnahmen an der gegenständlichen Weingartenhütte belehrt worden, weshalb eine gesonderte Mitteilung gemäß § 16 Abs. 3 BO hätte unterbleiben können.

18 Für den gegenständlichen Bereich, Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, nordwestlich der Bahn, mit der Widmung Grünland - Land und Forstwirtschaft bestehe ein aufrechter Bebauungsplan der mitbeteiligten Marktgemeinde, der für die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Form von Weingartenhütten eine Beschränkung der Grundfläche auf maximal 6 m² vorsehe. Durch diese Grundflächenbeschränkung werde allerdings nicht nur der Neubau landwirtschaftlicher Gebäude im gegenständlichen Bereich limitiert, sondern es würden damit auch die Erweiterungsmöglichkeiten bereits bestehender Bauwerke eingeschränkt, sodass Zubauten an Weingartenhütten, die vor Inkrafttreten des genannten Bebauungsplanes errichtet worden seien und bereits im Urzustand eine 6 m² übersteigende Grundfläche aufwiesen, als unzulässig anzusehen seien.

19 Der Beschwerdeführer habe selbst angegeben, dass er einen "neuen" Holzverschalung an der Rückseite der Weingartenhütte errichtet habe. Hiedurch komme es jedenfalls zu einer Vergrößerung der Grundfläche des Gebäudes, sodass dieser Maßnahme die erwähnten Bestimmungen des Bebauungsplanes entgegenstünden. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach ihm die Behörde die Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen untersage, hierbei jedoch nur an einen nicht konkretisierten Zubau anknüpfe, sei entgegenzuhalten, dass sich die diesbezüglichen Feststellungen der Behörde schon mangels Alternativen einzig auf den genannten Holzverschalung beziehen könnten. Weiters sei ein Bauvorhaben in seiner Gesamtheit zu beurteilen, sodass bei Vorliegen eines zwingenden Hindernisses hinsichtlich eines Teilaspektes stets das gesamte Bauvorhaben abzuweisen sei. Den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Verfahrensmängeln sei entgegenzuhalten, dass im Beschwerdefall bereits im Rahmen der Vorprüfung habe erkannt werden können, dass dem gegenständlichen Bauvorhaben ein Hindernis im Sinn des § 20 Abs. 1 BO (Bebauungsplan) entgegenstehe.

20 Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der Spruch des Abbruchbescheides zu unbestimmt sei, hielt die Vorstellungsbehörde entgegen, dass sich der gegenständliche, im Spruch des Abbruchbescheides zum Ausdruck kommende Auftrag ausdrücklich auf die von ihm konsenslos vorgenommenen Zubauten und nicht auf die Sanierungsmaßnahmen an sich beziehe, sodass unmissverständlich nachzuvollziehen sei, dass ausschließlich die konsenslos vorgenommenen Zubauten zu entfernen seien.

21 Zum Baueinstellungsverfahren führte die Vorstellungsbehörde aus, dass die Umgestaltung der gegenständlichen Weingartenhütte als ein einheitliches Bauvorhaben zu verstehen sei, welches im Einzelnen zwar aus einer Vielzahl von Maßnahmen bestehe, jedoch durch die Baubehörde als einheitliches Projekt beurteilt werden müsse. Da die Umsetzung dieses Bauvorhabens im Zeitpunkt der Erlassung des bekämpften Bescheides noch nicht abgeschlossen gewesen sei, zumal nach Angaben des Beschwerdeführers noch Arbeiten im Bereich des Mauerwerkes ausständig seien, sei der Ausspruch der Baueinstellung zu Recht erfolgt.

22 Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Beschwerden mit dem Begehren, jene jeweils wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

23 Die Vorstellungsbehörde hat die Akten der Verwaltungsverfahren vorgelegt und in ihren Gegenschritten jeweils die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen ihres persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Beschwerden erwogen:

24 Gemäß § 79 Abs. 11 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013 sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim

Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

25 In den Beschwerdefällen kommt die BO, LGBL 8200-0, in der Fassung LGBL 8200-20 zur Anwendung. Die maßgeblichen Bestimmungen lauten auszugsweise:

"Bauvorhaben

§ 14

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden; (...)
- ...
4. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;

..."

"§ 15

Anzeigepflichtige Vorhaben

...

- (3) Widerspricht das angezeigte **Vorhaben** den Bestimmungen
 - o dieses Gesetzes,
 - o des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBL 8000,
 - o des NÖ Kanalgesetzes, LGBL 8230 oder
 - o einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,

hat die Baubehörde das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen. Ist zu dieser Beurteilung des Vorhabens die **Einholung** eines **Gutachtens** notwendig, dann muß die Baubehörde dies **dem Anzeigeleger** nachweislich **mitteilen**.

..."

"§ 16

Anzeigemöglichkeit

(1) **Bauvorhaben** nach § 14 Z. 2, 4, 5 und 8, **die nach Ansicht des Bauherrn keiner Bewilligung bedürfen**, weil die hierfür vorgesehenen Voraussetzungen fehlen, darf der Bauherr der Baubehörde schriftlich anzeigen.

(2) Der Bauanzeige sind zumindestens eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

(3) Die **Baubehörde hat binnen 8 Wochen** nach Einlangen der Anzeige dem Anzeigeleger **mitzuteilen**, ob das Vorhaben bewilligungspflichtig ist. Ist es nur anzeigepflichtig, gilt § 15 Abs. 3 bis 5 sinngemäß."

"§ 17

Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

(1) **Bewilligungs- und anzeigefreie** Vorhaben sind jedenfalls:

...

4. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
 - o die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie
 - o Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden,
5. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen,

...

(2) Andere Vorhaben, die nicht unter die Bestimmungen nach §§ 14 bis 16 fallen, sind ebenfalls bewilligungs- und anzeigefrei."

"§ 20

Vorprüfung

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

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

2. der Bebauungsplan,

7. eine Bestimmung dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBI. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBI. 8220, des NÖ Kleingartengesetzes, LGBI. 8210, oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze entgegensteht.

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

..."

"§ 29

Baueinstellung

Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung

eines Bauvorhabens **zu untersagen**, wenn

1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist.

Im ersten Fall hat die Baubehörde die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen, wenn nicht innerhalb einer von der Baubehörde bestimmten Frist um nachträgliche Baubewilligung angesucht oder die Anzeige vorgelegt wird.

..."

"§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(2) Die Baubehörde hat den **Abbruch** eines Bauwerks anzuordnen, wenn

3. für das Bauwerk **keine Baubewilligung** (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und
 - o das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder
 - o der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung

erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

Für andere Vorhaben gilt Z. 3 sinngemäß.

..."

26 Der Beschwerdeführer bringt in seinen Beschwerden inhaltsgleich vor, die Vorstellungsbehörde habe übersehen, dass sich das bestehende Bauwerk nicht im Grünland, sondern auf ausgewiesenem Bauland befinde, und verweist dazu auf den den Beschwerden beigeschlossenen Grundbuchsauszug. Zudem sei es nicht nachvollziehbar, dass ein genehmigtes Bauwerk auf ausgewiesenem Baugrund im Zuge einer notwendigen Sanierung nicht um einen (weniger als 6 m² großen) Zubau ergänzt werden dürfe. Die Vorstellungsbehörde vertrete die Ansicht, dass der nordwestlich befindliche Bretterverschlag ein bewilligungspflichtiger Zubau sei und dass die Bewilligung dafür nicht erteilt werden könne. Dem sei entgegenzuhalten, dass ein solcher "Bretterverschlag" dem ursprünglichen Bestand angehört habe. Der Beschwerdeführer "möchte ... davon ausgehen, dass dieser 'Bretterverschlag' ohnedies auf dem ausgewiesenen Baugrund errichtet" worden sei.

27 Im Übrigen sei die Bestimmung des Punktes 6.2 des Bebauungsplanes der mitbeteiligten Marktgemeinde unsachlich und greife in verfassungsgesetzlich garantierte Rechte der Liegenschaftseigentümer ein. Dies vor allem, wenn moderner Weinbau konkurrenzfähig betrieben werden solle, zumal im burgenländischen Seewinkel, im "Blaufränkischland" oder im Kamptal zu Zwecken des Weinbaues "Paläste" ins Grünland gestellt würden, um Konsumenten anzusprechen.

28 Weiters sei nicht ersichtlich, dass die von der Vorstellungsbehörde ins Treffen geführte Höhenbeschränkung für das gegenständliche Bauwerk gelten sollte.

29 Letztlich vermische die Vorstellungsbehörde in den vier bekämpften Bescheiden die zugrundeliegenden Sachverhalte derart, dass diese Sachverhalte nur errahnt werden könnten. Jedenfalls sei der Sachverhalt in einem mangelhaften Verfahren und unvollständig erhoben worden. Weiters lägen sekundäre Verfahrensmängel vor, weil die Vorstellungsbehörde Ermittlungen und Feststellungen zu sämtlichen relevanten Beweisthemen, wie

Widmung des Grundstückes, anzuwendende Rechtsvorschriften, Umfang und Genehmigungsfähigkeit des Sanierungsvorhabens nach der BO, unterlassen habe.

30 Zum Abbruch- und Baueinstellungsverfahren bringt der Beschwerdeführer vor, dass weder dem Spruch dieser Bescheide noch deren Begründung eine nähere Konkretisierung, wie sie im baupolizeilichen Auftragsverfahren notwendig sei, habe entnommen werden können.

31 Unter dem Aspekt der Verletzung von Verfahrensvorschriften führt der Beschwerdeführer aus, die Behörde habe die Rechtslage übersehen, nämlich dass das Bauwerk auf ausgewiesenem Baugrund stehe und der Bebauungsplan für diese Widmung überhaupt nicht gelte sowie dass der Beschwerdeführer auf seinem Grund die Errichtung einer 6 m² großen Weingartenhütte zulässigerweise betreiben könnte. Zu diesen wesentlichen Fragen habe die Behörde keine Erhebungen gepflogen.

32 Zudem reiche es nicht aus, wenn die Vorstellungsbehörde nur die für den Baueinstellungsauftrag scheinbar maßgeblichen Gründe aufzähle, es jedoch unterlasse, sich mit den Gründen auseinanderzusetzen, die für die Verneinung des Baueinstellungsauftrages sprächen.

Zum Beschwerdevorbringen ist Folgendes auszuführen:

33 Wie sich aus den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (ROG), insbesondere aus dessen § 14 Abs. 1, ergibt, hat der Flächenwidmungsplan die Widmungsarten für alle Flächen des Gemeindegebietes festzulegen. Welche Widmung das verfahrensgegenständliche Grundstück des Beschwerdeführers aufweist, richtet sich somit nach den Festlegungen im maßgeblichen Flächenwidmungsplan und nicht nach den im Grundbuch enthaltenen Angaben. Die Vorstellungsbehörde ist daher unter Zugrundelegung des maßgeblichen Flächenwidmungsplanes der mitbeteiligten Gemeinde zutreffend davon ausgegangen, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück die Widmung Grünland - Land- und Forstwirtschaft aufweist. Das auf der unrichtigen Annahme, das Grundstück des Beschwerdeführers liege im Bauland, aufbauende Beschwerdevorbringen geht daher ins Leere.

34 Soweit der Beschwerdeführer zu dem von ihm an der Rückseite der Weingartenhütte neu errichteten Zubau vorbringt, ein solcher "Bretterverschlag" habe bereits dem ursprünglichen Bestand angehört, ist ihm entgegenzuhalten, dass er in seinen Berufungen selbst ausgeführt hat, dass im Zeitpunkt seines Erwerbes der gegenständlichen Liegenschaft im Jahr 2008 kein solcher "Bretterverschlag" (mehr) existiert hat, sodass ein vormals allenfalls vorhandener Konsens für einen solchen Zubau durch dessen vollständige Abtragung untergegangen ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2007, Zl. 2006/05/0073, mwN).

35 Die Beurteilung der Vorstellungsbehörde, wonach es sich bei dem gegenständlichen Holzverschlag an der Rückseite der Weingartenhütte um einen Zubau handelt, der gemäß § 14 Z 1 BO der Bewilligungspflicht unterliegt und der im Hinblick auf die in Punkt 6.2 des Bebauungsplanes der mitbeteiligten Marktgemeinde enthaltene Beschränkung der höchstzulässigen Grundrissfläche für Weingartenhütten mit 6 m² nicht bewilligungsfähig ist, begegnet daher keinen Bedenken. Ebenfalls zutreffend und vom Beschwerdeführer unbestritten ist die Ansicht der Vorstellungsbehörde, dass das vom Beschwerdeführer eingereichte Bauvorhaben - abgesehen vom geplanten Zubau - weitere gemäß § 14 Z 4 BO bewilligungspflichtige Maßnahmen, wie etwa den Austausch der Dachkonstruktion sowie das Abtragen von Mauerbestandteilen mit anschließender Aufstockung mit fremdem Material wegen deren unmittelbarer Auswirkung auf die Standsicherheit, umfasst.

36 Daraus ergibt sich, dass die Untersagung des angezeigten Bauvorhabens im Hinblick auf die darin enthaltenen bewilligungspflichtigen Maßnahmen zu Recht erfolgte. Eine Vorgangsweise nach § 16 Abs. 3 BO kam hier nicht in Betracht, weil das Bauvorhaben auch nach § 14 Z 1 BO bewilligungspflichtig ist.

37 Die Abweisung des Baubewilligungsantrages erfolgte ebenfalls zu Recht, weil der Zubau an der Rückseite der Weingartenhütte die oben dargestellte Grundrissflächenbeschränkung des maßgeblichen Bebauungsplanes überschreitet und der Bebauungsplan dem Bauvorhaben somit entgegensteht.

38 Zudem zeigt der Beschwerdeführer allein mit seinem pauschalen Hinweis auf in anderen Weinbaugebieten angeblich bestehende, größere Gebäude keine Unsachlichkeit der in Rede stehenden Regelung des Bebauungsplanes auf, weshalb sich der Verwaltungsgerichtshof nicht zu einer Antragstellung an den Verfassungsgerichtshof veranlasst sieht.

39 Die Vorstellungsbehörde ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers in den angefochtenen Bescheiden auch nicht von einer allfälligen Höhenbeschränkung für das gegenständliche Gebäude ausgegangen.

40 Zum Beschwerdevorbringen betreffend die mangelnde Bestimmtheit des Abbruchauftrages ist auszuführen, dass ein baupolizeilicher Auftrag nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes so bestimmt sein muss, dass er Gegenstand eines Vollstreckungsverfahrens sein kann. Bei einem Beseitigungsauftrag darf daher kein Zweifel darüber bestehen, was im Detail beseitigt werden soll, und es muss aus ihm unmittelbar zu entnehmen sein, welche Bauteile abzubrechen sind. Hiebei genügt es, dass dies ein Fachkundiger dem Spruch des Bescheides entnehmen kann (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 13. November 2012, Zl. 2009/05/0203, mwN).

41 Wie sich aus dem Spruch des Abbruchbescheides ergibt, sind "die Zubauten zur bestehenden Weingartenhütte" zu entfernen. In Anbetracht der Umstände, dass die gegenständliche Weingartenhütte des Beschwerdeführers über bloß einen Zubau verfügt, welcher in der Begründung des Abbruchbescheides als

Zubau im Bereich der neuen Betonplatte lokalisiert wurde, geht aus der im Spruch verwendeten Bezeichnung ausreichend hervor, dass der an der Rückseite der Weingartenhütte errichtete Holzverschlag gemeint und abzutragen ist.

42 Mit seinem Vorbringen zum Baueinstellungsauftrag zeigt der Beschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des viertangefochtenen Bescheides auf.

43 Gemäß § 29 Z 1 BO hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Vorhabens zu untersagen, wenn die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt. Diesfalls nennt § 29 BO als anzuordnende Maßnahme die Herstellung eines Zustandes, "der dem vorherigen entspricht". Bei konsenslosen Bauten ist darunter die "Demolierung" zu verstehen, was begrifflich nichts anderes als Abbruch im Sinn des § 35 BO bedeutet. Für beide genannten Bauaufträge sind die Voraussetzungen die gleichen. Nach Vollendung des Bauwerks kommt jedoch nur mehr ein Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z 3 BO in Betracht (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 8. April 2014, Zl. 2012/05/0057, mwN).

44 § 29 Z 1 BO setzt demnach voraus, dass die Ausführung konsensbedürftiger Vorhaben noch nicht abgeschlossen ist (arg. "Fortsetzung"), wie auch, dass die Vorhaben überhaupt konsensbedürftig sind. Diese Voraussetzungen sind sachverhältnismäßig in einem Baueinstellungsbescheid näher darzulegen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 16. März 2012, Zl. 2009/05/0102, mwN).

45 Mit dem von der Berufungsbehörde bestätigten Bescheid verfügte die Baubehörde die Einstellung der Arbeiten erkennbar im Zusammenhang mit der im Spruch ebenfalls angeführten Erweiterung der Weingartenhütte. Der Beschwerdeführer brachte in seiner Berufung vor, dass die von der Baubehörde beanstandete Erweiterung der Weingartenhütte zum Zeitpunkt der Zustellung des Baueinstellungsbescheides baulich bereits abgeschlossen gewesen sei und nur bestimmte, in der Berufung näher genannte Renovierungsarbeiten ausständig seien. Auch aus der Begründung des Berufungsbescheides ergibt sich, dass die Erweiterung der Weingartenhütte zum Zeitpunkt der Erlassung des erstinstanzlichen Baueinstellungsbescheides bereits abgeschlossen war, zumal schon anlässlich des am 3. August 2012 durchgeführten Ortsaugenscheines festgestellt wurde, dass die Weingartenhütte in der Höhe und in der Länge (Zubau im Bereich der neuen Betonplatte und Flugdach über der neuen Holzterrasse) erweitert worden war.

46 Daraus ergibt sich, dass das von der Baubehörde als konsensbedürftig angesehene Bauvorhaben der Erweiterung der Weingartenhütte zum Zeitpunkt der Erlassung des erstinstanzlichen Baueinstellungsbescheides bereits abgeschlossen war, sodass zu diesem Zeitpunkt nur mehr ein Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z 3 BO in Betracht kam. Daran vermag auch der Hinweis der Vorstellungsbehörde auf noch nicht abgeschlossene Arbeiten im Bereich des Mauerwerkes nichts zu ändern, weil es sich dabei um Arbeiten zur Instandsetzung des Altbestandes handelt, welche vom Baueinstellungsauftrag, der sich auf die Erweiterung der Weingartenhütte bezog, nicht erfasst werden.

47 Indem die Vorstellungsbehörde trotz bereits vollendeter Erweiterung der Weingartenhütte von der Zulässigkeit des Baueinstellungsauftrages ausging, belastete sie den viertangefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

48 Aus den oben dargestellten Gründen waren die Beschwerden gegen den erst-, zweit- und drittangefochtenen Bescheid gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen und der viertangefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben.

49 Zu den beantragten Verhandlungen vor dem Verwaltungsgerichtshof ist in Bezug auf den erst-, zweit und drittangefochtenen Bescheid Folgendes auszuführen:

50 Gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteiantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und wenn Art. 6 Abs. 1 EMRK dem nicht entgegensteht.

51 Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich Nr. 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17912/05 (Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal habe, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechtige.

52 In seinem Urteil vom 18. Juli 2013, Nr. 56.422/09 (Schädler-Eberle/Liechtenstein), hat der EGMR in Weiterführung seiner bisherigen Judikatur dargelegt, dass es Verfahren gebe, in denen eine Verhandlung nicht geboten sei, etwa wenn keine Fragen der Beweiswürdigung aufträten oder die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten seien, sodass eine Verhandlung nicht notwendig sei und das Gericht auf Grund des schriftlichen

Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden könne (vgl. zum Ganzen das hg. Erkenntnis vom 19. Mai 2015, Zl. 2013/05/0190).

53 Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist in den vorliegenden Fällen geklärt. In den Beschwerden wurden ausschließlich Rechtsfragen (insbesondere Festlegung von Flächenwidmungen, Weiterbestehen eines Konsenses, Bestimmtheit eines Bescheidspruches) aufgeworfen, zu deren Lösung im Sinn der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Art. 6 EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Es konnte daher im Sinne des § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG von der mündlichen Verhandlung abgesehen werden.

54 In Bezug auf den viertangefochtenen Bescheid konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 4 VwGG von der beantragten Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof abgesehen werden.

55 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013, in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014 weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 4. November 2016