



Zahl: E B05/09/2014.006/005

Eisenstadt, am 27.08.2014

KL, ***

Administrativsache

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland hat durch seinen Richter Mag. Leitner über die Beschwerde des Herrn LK, geboren am ***, wohnhaft in ***, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Mag. MS in ***, vom 23.05.2014, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft *** vom 16.04.2014, Zl. ***, in einer Bausache,

nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGGV wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neuseidl am See vom 16.04.2014, Zahl: ***, wurde dem Beschwerdeführer gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. Baugesetz als Bauträger aufgetragen, den rechtmäßigen Zustand durch vollständige Entfernung des überdachten Stellplatzes, der Einstellhalle, der Überdachung von zwei Silos, der Brückenwaage und des Elevators auf dem Grundstück Nr. 360/8 ,KG ***, innerhalb von 8 Wochen ab Zustellung dieses Bescheides herzustellen.

In der Bescheid Begründung wird neben der Zitierung der einschlägigen Rechtsvorschriften ausgeführt, dass der Beschwerdeführer am 08.01.2011 um baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines überdachten Stellplatzes, einer Einstellhalle, einer Überdachung von zwei Silos, einer Brückenwaage und eines Elevators angesucht habe. Der gegenständliche Teil des Grundstücks sei im Flächenwidmungsplan als Grünfläche - Tierhaltung ausgewiesen. Da die Gebäude nicht der Tierhaltung dienen, könne die Bewilligung nicht erteilt werden. Die Übergangsbestimmung des § 30 Abs. 2 Bgld. Raumplanungsgesetz komme nicht zur Anwendung. Die angestrebte Änderung der Flächenwidmung sei bisher nicht erfolgt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der zusammengefasst Folgendes vorgebracht wird:

Die Vorschriftswidrigkeit der Anlagen ergebe sich nicht daraus, dass diese vorhanden sind, sondern, weil diese nicht in der Nutzungsart „Landwirtschaft“ genutzt werden dürfen, in der Nutzungsart „Tierhaltung“ wären sie genehmigungsfähig.

Die Vorschreibung der Devastation sei, jedenfalls vor dem Hintergrund der anhängigen VfGH-Beschwerde und dem Antrag auf Widmungsänderung, unverhältnismäßig, es genüge die Untersagung der Nutzung. Während der Anhängigkeit dieser Verfahren stelle der Beseitigungsauftrag nicht nur einen Verstoß gegen § 26 Bgld. Baugesetz, sondern auch einen unzulässigen Eingriff in das verfassungsgesetzlich geschützte Eigentumsrecht dar.

Gemäß § 26 Bgld. Baugesetz habe die Behörde den Bauträger aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. die Bauanzeige zu erstatten. Bevor die Baubehörde den rechtmäßigen Zustand

verfügen könne, habe sie den Beschwerdeführer mittels Bescheid aufzufordern, binnen 4 Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Die Baubehörde habe den Beschwerdeführer nicht aufgefordert, nachträglich um Baubewilligung anzusuchen.

Darüber hinaus wird in der Beschwerde umfangreich die Rechtsansicht dargelegt, dass die Kennzeichnung eines Grundstückes nach der Planzeichenverordnung keine normative Wirkung hinsichtlich der erlaubten Nutzung einer Grünflächenwidmung habe.

Der Beschwerdeführer stellt den Antrag, den bekämpften Bescheid ersatzlos zu beheben, in eventu den Bescheid dahingehend abzuändern, dass dem Beschwerdeführer lediglich die Nutzung der hochbaulichen Anlagen untersagt wird, in eventu den Bescheid zu beheben und die Angelegenheit an die Behörde zurückzuverweisen.

Darüber hinaus werden Anträge gestellt, das Verfahren bis zur Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes über die Beschwerde vom 10.02.2014 zu unterbrechen bzw. das Verfahren bis zur Entscheidung der Gemeinde *** betreffend den Antrag des Beschwerdeführers auf Änderung der Widmungsbezeichnung vom 15.05.2014 zu unterbrechen.

In der mündlichen Verhandlung beantrage der Beschwerdeführer die Unterbrechung des Verfahrens bis zur Entscheidung über die anhängige Verwaltungsgerichtshofbeschwerde.

§ 26 Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 79/2013, lautet:

Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung

„(1) Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb angemessener Frist anzuordnen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, hat die Baubehörde die Herstellung des vorschriftsmäßigen und konsensgemäßen Zustandes oder die teilweise oder gänzliche Beseitigung des Baues zu verfügen.

(2) Wird ein bewilligungspflichtiges oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung bzw. Baufreigabe ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung oder Baufreigabe wesentlich abgegangen, hat die Baubehörde die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauträger, sofern dieser über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen

um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. die Bauanzeige zu erstatten. Kommt der Bescheidadressat dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung bzw. die Baufreigabe nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

(3) Ein Bescheid betreffend die Herstellung des gesetzmäßigen Zustands wird trotz Anhängigkeit eines Ansuchens um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung vollstreckbar, wenn hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Objektes bereits zweimal nachträgliche Baubewilligungen beantragt und verweigert wurden.“

Das Landesverwaltungsgericht hat nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung erwogen:

Das Ansuchen des Beschwerdeführers auf Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines überdachten Stellplatzes, einer Einstellhalle, einer Überdachung von zwei Silos, einer Brückenwaage und eines Elevators vom 08.01.2011 wurde mit Bescheid der BH *** vom 10.10.2013, Zahl ***, abgewiesen. Dieser Bescheid wurde mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Burgenland vom 03.03.2014, Zahl Ü A5A/09/2014.009/002, bestätigt.

Es liegt daher derzeit keine Bewilligung nach dem Bgld. Baugesetz für jene Anlagen, die Gegenstand dieses Verfahrens waren, vor. Die Frage, ob eine Bewilligung vorliegt, ist in diesem Verfahren eine Vorfrage. Diese ist durch die rechtskräftige Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts geklärt. Ein Eingehen auf die Beurteilung der Flächenwidmung erübrigt sich daher.

Selbst, wenn das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof zum vom Beschwerdeführer angestrebten Ergebnis führen würde, würde damit keine naturschutzrechtliche Bewilligung der Anlage vorliegen. Auch die Änderung der Flächenwidmung würde nichts daran ändern, dass der Beschwerdeführer über keine Bewilligung verfügt, er müsste in diesem Fall neuerlich um Bewilligung ansuchen. Im Verfahren nach dem Burgenländischen Baugesetz ist zu klären, ob das Vorhaben bewilligt werden kann, die Vereinbarkeit mit der Flächenwidmung ist dabei nur eines der Beurteilungskriterien.

Für die Verwendung der Anlagen mit einem anderen – allenfalls zulässigen - Verwendungszweck gibt es bisher kein Ansuchen. Auch die Errichtung dieser Anlage wäre erst nach Vorliegen einer Genehmigung zulässig.

Aus diesen Gründen war auch von einer Unterbrechung des Verfahrens bis zur Entscheidung des VwGH oder der Änderung der Flächenwidmung abzusehen.

Verhältnismäßigkeit der Beseitigung:

Die Art und Weise, wie dem Wiederherstellungsauftrag Folge geleistet wird, ist Sache des Beschwerdeführers. Sollte dem Wiederherstellungsauftrag - wie der Beschwerdeführer behauptet - nur durch Abtragung des Objektes Rechnung getragen werden können, so kann dennoch dem Wiederherstellungsauftrag nicht Unverhältnismäßigkeit vorgeworfen werden, verfügt er doch nur die Wiederherstellung eines durch den Beschwerdeführer geschaffenen rechtswidrigen Zustandes, eines Zustandes also, den der Beschwerdeführer selbst zu verantworten hat.

In das Eigentum des Beschwerdeführers wird mit dem Auftrag gar nicht eingegriffen, da ihm lediglich die Beseitigung der Anlagen, die mit keiner Änderung der Eigentumsverhältnisse verbunden ist, aufgetragen wird.

Aufforderung, nachträglich um Baubewilligung anzusuchen:

Wird ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt, hat die Baubehörde den Bauträger, sofern dieser nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen.

Wenn bereits von vornherein feststeht, dass für die vorgenommenen konsenslosen oder konsenswidrigen Bauausführungen eine nachträgliche Baubewilligung bzw. Freigabe nicht erteilt werden kann, hat - wenn noch erforderlich - eine Baueinstellung zu erfolgen, gleichzeitig ist aber die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen (VwGH 27.08.2013, 2012/06/0147). Davon ist aufgrund des Ergebnisses des Bewilligungsverfahrens auszugehen.

Der Beschwerdeführer bringt dazu ausdrücklich vor, dass die Bewilligung nur wegen Nichtvereinbarkeit mit der Flächenwidmung nicht erteilt wurde, die Anlage selbst könnte grundsätzlich auch im Rahmen Tierhaltung - so lautet die bestehende Flächenwidmung - verwendet werden. Der seit 1998 bestehende, genehmigte Teil wurde mit dem Verwendungszweck Tierhaltung

genehmigt. Ein solcher Antrag hätte jedoch schon bisher gestellt werden können. Wie sich aus dem Akt der BH ergibt, beabsichtigt der Beschwerdeführer zumindest seit dem Jahr 2001 die Umsetzung des Vorhabens in der Form, die der Entscheidung zugrunde liegt.

Die BH ging daher zu Recht davon aus, dass feststeht, dass eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt werden kann.

Mit Schreiben vom 18.07.2014 wurde vom Beschwerdeführer zur Kenntnis gebracht, dass der Gemeinderat von *** am 26.05.2014 den Beschluss gefasst hat, die Flächenwidmung für das gegenständliche Grundstück auf „Landwirtschaftliche Gebäude bzw. Bauwerke“ ohne Tierhaltung zu ändern.

Für die Bewertung der Entscheidung der BH vom 16.04.2014 ist jedoch die zu diesem Zeitpunkt geltende Sach- und Rechtslage entscheidend. Zu diesem Zeitpunkt lag, da das Genehmigungsverfahren, auf das sich die BH bei ihrer Entscheidung stützt, abgeschlossen war, kein offener Bewilligungsantrag vor.

§ 26 Abs. 3 Bgld. Baugesetz findet erst im Vollstreckungsverfahren Anwendung. Sollte also bis zur Vollstreckung des Bescheides ein entsprechender Bewilligungsantrag bei der BH eingebracht werden, wäre dieser zu berücksichtigen.

Nach ständiger Judikatur des VwGH ist die Vollstreckung eines Bauauftrages solange nicht zulässig, als ein Verfahren zur nachträglichen Bewilligung anhängig ist (vgl. u.a. VwGH 20.11.1997, 97/06/0215; 18.09.1984, 84/05/0122).

§ 2 Abs. 6 Bgld. Baugesetz ist in einer zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung nicht mehr geltenden Fassung zitiert. Der Begriff „Bauträger“ wird seit der Novelle LGBl. Nr. 13/2013 in § 2 leg. cit. nicht mehr verwendet.

Dazu wird in den erläuternden Bemerkungen ausgeführt: Einerseits führte der Begriff „Bauträger“ zu Auslegungsproblemen, weil er in anderen Materiengesetzen (z. B. Gewerbeordnung, Bauträgervertragsgesetz) eine völlig andere Bedeutung hat, andererseits soll durch die Änderung des Begriffes „Bauträger“ in „Bauwerber“ eine Vereinheitlichung der Begriffsbestimmung im Baurecht erzielt werden.

Der Gesetzgeber hat den Begriff „Bauträger“ trotz dieser Ausführungen im § 26 und § 27 Bgld. Baugesetz belassen. Das ist auch insofern bemerkenswert, als § 26 Bgld. Baugesetz Gegenstand derselben Novellierung war.

Ob § 26 Abs. 2 Bgld. Baugesetz trotz der Streichung des Begriffes in § 2 hinsichtlich eines „Bauträgers“ noch anwendbar ist, kann im vorliegenden Verfahren dahingestellt bleiben, da der Beschwerdeführer auch Eigentümer des Grundstückes ist.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen. Die Beschwerde ist beim Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Landesverwaltungsgericht Burgenland einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Nach dem Gebührengesetz 1957 i. d. g. F. hat der Antragsteller für die Eingabe eine Gebühr von 14,30 Euro binnen 14 Tagen ab Erhalt dieser Entscheidung zu entrichten. Sie werden gebeten, diesen Betrag auf das Konto bei der Bank Burgenland, IBAN: AT 925100091013054600 (im Falle einer Auslandsüberweisung BIC: EHBBAT2E) einzuzahlen oder zu überweisen. Bitte geben Sie im Zuge der Einzahlung oder Überweisung unbedingt die Aktenzahl des Landesverwaltungsgerichts Burgenland sowie Ihren vollständigen Namen (Name des Beschwerdeführers und nicht des Einzahlers) an, um die Zuordnung zu diesem Verfahren zu gewährleisten.

Ergeht an:

Mag. L e i t n e r