

Verwaltungsgerichtshof

Untergang des Konsenses

Stand: 18.7.2018

Abgeleitete Grundsätze:

- Konsens erfasst das ganze Gebäude
- Konsens geht unter, wenn die Bausubstanz bzw. das Gebäude nahezu vollständig abgetragen oder weitreichend ersetzt bzw. verändert wurde
- Durch Abtragung trennbarer Gebäudeteile geht der Konsens nicht unter
- Vorschriftenwidrig ist ein Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung ein baubehördlicher Konsens erforderlich war und weiterhin erforderlich ist, für den aber ein solcher Konsens nicht vorliegt.
- Es ist die Frage der Abbruchbewilligung auch keine Vorfrage im Verfahren über die Erteilung eines Instandsetzungsauftrages.
- Durch den - wenn auch etappenweise und ohne Bewilligung - vorgenommenen Abbruch des ursprünglichen Gebäudes ist dessen Konsens untergegangen, sodaß die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes auch nicht in der "Wiedererrichtung" eines gleichen Gebäudes bestehen kann.

Grundlagen - Judikatur

Allgemein

Entscheidungsdatum 23.02.2010, Geschäftszahl 2009/05/0250

Hinweis auf Stammrechtssatz

GRS wie 2006/05/0139 E 4. März 2008 RS 2

Stammrechtssatz

Auf Grund des erfolgten **nahezu vollständigen Abbruchs des ursprünglich vorhandenen Gebäudes** vermag der Verwaltungsgerichtshof keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides darin zu erblicken, wenn die belangte Behörde davon ausgegangen ist, dass durch diesen Abbruch der **bestehende Konsens untergegangen** ist (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 14. September 2004, Zl. 2001/06/0124, vom 14. Oktober 2005, Zl. 2005/05/0176, und vom 21. September 2007, Zl. 2006/05/0272).

Entscheidungsdatum 16.12.2008, Geschäftszahl 2008/05/0148

Rechtssatz

Ob für einen im Jahre 1967 errichteten Geräteraum eine Baubewilligung erteilt worden ist, bedarf daher keiner weiteren Erörterung, weil **mit der Zerstörung eines Gebäudes auch der Konsens untergeht** (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 25. April 1996, Zl. 95/06/0180).

Entscheidungsdatum 23.08.2012, Geschäftszahl 2011/05/0111

Rechtssatz

Zwar trifft es für das gegenständliche Projekt zu, dass durch die Änderungen die Raumwidmung im Keller-, Erd- und Obergeschoß nicht verändert wurde, weil gemäß dem Einreichplan sämtliche Räumlichkeiten des Bauvorhabens wie bisher auch weiterhin der Wohnnutzung dienen. Auf Grund der Veränderung der Höhenlage des Bauwerkes und der damit einhergehenden Versetzung sämtlicher Fenster und Türen und auch Zwischendecken, weiters der Verschiebung zweier Außenwände im Bereich des Keller-, Erd- und Obergeschoßes nach innen und außen, ist aber davon auszugehen, dass **durch diese insgesamt so weitgehende Umgestaltung des rechtskräftig bewilligten Gebäudes der ursprüngliche Konsens unterginge und somit die erwähnten Änderungen nicht mehr (nur) als Umbau zu qualifizieren sind, sondern das gegenständliche Bauvorhaben bereits als Neubau zu betrachten wäre, selbst wenn einzelne Wände bestehen blieben und in diesen Neubau einbezogen werden sollten** (Hinweis E vom 30. Mai 1995, 95/05/0118, und E vom 15. Juni 1999, 95/05/0282). Dem Umstand, dass auch die Raumeinteilung geändert wurde, kommt dabei keine wesentliche Bedeutung zu. Der Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c Wr BauO ist im vorliegenden Fall überschritten, weshalb die geplanten baulichen Maßnahmen nicht gemäß § 73 Abs. 1 Wr BauO als Planwechsel bewilligt werden können.

Entscheidungsdatum 24.04.2007, Geschäftszahl 2006/05/0031

Rechtssatz

Die **vollständige Abtragung eines Gebäudes hat den Untergang der Baubewilligung** zur Folge. Eine Neuerrichtung dieses Objekts bedarf einer neuen Baubewilligung. Dies gilt auch für den Untergang des wegen des Alters eines Gebäudes allenfalls vermuteten Konsenses (vgl. hierzu die hg. Erkenntnisse vom 14. Oktober 2005, Zl. 2005/05/0176, und vom 19. Dezember 2006, Zl. 2003/06/0005, m.w.N.).

Entscheidungsdatum 30.04.1992, Geschäftszahl 92/06/0065

Rechtssatz

Der Baukonsens geht durch die Abtragung einer baulichen Anlage unter, sodaß deren Neuerrichtung eine neuerliche Bewilligungspflicht auslöst. **Da der Baukonsens notwendigerweise das gesamte Gebäude erfaßt, kann ein derartiger Konsens nicht allein dadurch untergehen, daß (nur) ein (mitkonsentierter) Teil abgetragen und wiederhergestellt wird.**

Entscheidungsdatum 23.01.2007, Geschäftszahl 2005/06/0223

Rechtssatz

Die nach den Baubewilligungen jeweils als Bestand ausgewiesene Decke des Erdgeschoßes des betreffenden Gebäudes wurde (mit Erdgeschoß und Dachgeschoß) abgebrochen und etwas höher eine neue Erdgeschoßdecke errichtet. Dieser Abbruch der Geschoßdecke machte auch den Abbruch und die Neuerrichtung der kompletten Dachkonstruktion erforderlich. Diese Baumaßnahmen können auch unter Berücksichtigung einer (weiteren) Baubewilligung (nach dieser Bewilligung sind weitergehende Umbauten im Erd- und Dachgeschoß vorgesehen) nicht als bewilligungsfreier Umbau im Sinne des § 21 Abs. 2 Z. 1 Stmk. BauG qualifiziert werden. Mit der höheren Situierung der Erdgeschoßdecke und der dadurch erforderlichen Neuerrichtung des nunmehr höheren Teiles der Außenwand des Erdgeschoßes und der Dachkonstruktion ist eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes bewirkt worden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Mai 2006, Zl. 2004/06/0194). Die vorliegende Baumaßnahme stellt, sofern für den Bestand eine baurechtliche Bewilligung vorliegt, keinen Neubau dar, da eine für den Bestand vorliegende Baubewilligung durch die beschriebenen Abbrüche nicht untergegangen ist. **Ob aber ein bewilligungspflichtiger Um- oder Zubau vorliegt, der ohne Bewilligung ausgeführt wurde, kann dahingestellt bleiben, da in beiden Fällen wegen des untrennbaren Zusammenhanges zwischen den ohne Bewilligung vorgenommenen Baumaßnahmen mit dem verbliebenen Bestand (Erdgeschoss mit Wänden in einer Höhe, die nicht bis zur Decke reichen) ein Bauauftrag zu ergehen hatte, der sich auf das gesamte**

Gebäude richtete. Andernfalls bliebe nämlich bei einem nur auf die vorgenommenen Baumaßnahmen gerichteten Beseitigungsauftrag ein unselbständiger Gebäudetorso ohne raumbildende Erdgeschoßdecke übrig. Allein die unzutreffende Qualifikation der Baumaßnahmen als Neubau konnte den Beschwerdeführer nicht in Rechten verletzen.

Entscheidungsdatum 13.12.1990, Geschäftszahl 90/06/0008

Rechtssatz

Bestehen die Überreste eines abgebrannten Bauwerks nur aus dem Fundament und dem (schwerbeschädigten) seitlichen Mauerwerk, die (zumindest) nicht mehr raumbildend sind, so hat dies in rechtlicher Hinsicht zwei Konsequenzen: Zum einen ist dadurch der (tatsächlich bestandene oder - Hinweis E 30.11.1964,1582/64, VwSlg 6509 A/1964,- vermutete) **Baukonsens untergegangen** (Hinweis E 17.12.1979, 1559/77), und die **Wiedererrichtung** des Gebäudes ist gemäß § 3 Abs 5 Tir BauO 1989 selbst dann ein **Neubau**, wenn Teile dieses Gebäudes, wie etwa die Fundamente oder die Mauern wieder verwendet werden. Die Bewilligungsfähigkeit eines solchen Neubaus ist daher nicht am (konsensgemäßen) ehemaligen Altbestand zu messen; es kommt (in Ermangelung einer anderslautenden Übergangsbestimmung) vielmehr ausschließlich auf die Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides der Baubehörde letzter Instanz an (Hinweis E 26.4.1988, 88/05/0063).

Entscheidungsdatum 30.05.2006, Geschäftszahl 2004/06/0194

Rechtssatz

Aus § 4 Z 44 Stmk. BauG ist abzuleiten, dass nach einem erfolgten weitgehenden Abbruch des bestehenden Gebäudes der Konsens für dieses untergeht (Hinweis E vom 14. September 2004, Zl. 2001/06/0124). [Hier: Auf Grund des **Abtragens** der sich als brüchig erweisenden westseitigen **Giebelwand kann nicht davon die Rede sein**, dass ein solcher weitgehender Abbruch des bestehenden Gebäudes bzw. eine Abtragung des Gebäudes im Sinne des § 4 Z 44 Stmk. BauG vorgenommen wurde. Eine für das Gebäude allenfalls vorliegende Baubewilligung (einschließlich der einen untrennbaren Teil bildenden westlichen Giebelwand dieses Gebäudes) wäre daher durch diese bauliche Maßnahme nicht untergegangen.]

Entscheidungsdatum 22.09.1993, Geschäftszahl 90/06/0067

Rechtssatz

Nach allgemeinem Sprachgebrauch wird mit den beiden Begriffen "Fundament" (§ 41 Abs 2 lit c OÖ BauO 1976) und "Grundmauer" (§ 57 Abs 1 lit a Stmk BauO 1968) der gleiche Sachverhalt bezeichnet. Daher ist auch nach der Stmk BauO 1968 in Ansehung eines zerstörten Gebäudes ein **Untergang des Konsenses** und damit das Erfordernis einer neuen Widmungsbewilligung **dann nicht anzunehmen, wenn neben Grundmauern und Kellermauern (bzw Fundamenten und Kellermauern) auch raumbildendes Mauerwerk Verwendung findet.**

Entscheidungsdatum 11.09.1986, Geschäftszahl 86/06/0036

Rechtssatz

Ist ein **ursprünglich konsensmäßiges Gebäude durch einen Umbau zu einem anderen geworden**, dann ist der seinerzeit bestehende Konsens untergegangen und es **fehlt für das gesamte neue Gebäude - und nicht etwa nur für den geänderten Teil - der Konsens. Liegt aber keine Baubewilligung (mehr) vor, dann hat die Baubehörde die Abtragung des gesamten neuen Gebäudes (also einschließlich der Altbestandteile) anzuordnen.**

Entscheidungsdatum 17.12.1979, Geschäftszahl 1559/77

Rechtssatz

Der Baukonsens geht durch eine Abtragung - oder die Zerstörung durch einen Unglücksfall (zB: Brand) - nur dann unter wenn der **umbaute Raum zur Gänze beseitigt ist und nur einzelne Teile, die nicht mehr raumbildend sind, für eine Wiederverwendung erhalten** bleiben.

Früherer Bestand

Entscheidungsdatum 01.04.2008, Geschäftszahl 2008/06/0036

Rechtssatz

Der Umstand, dass im Jahr 1983 **ein früherer Bestand durch das nunmehrige Objekt ersetzt wurde, bedeutet den Untergang des (allenfalls) bestandenen Konsenses** (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 30. Juni 1994, Zl. 93/06/0176, mwN). Der Umstand, dass das neue Objekt in seiner Situierung und Dimension dem früheren entspreche, vermag daran nichts zu ändern.

Entscheidungsdatum 31.07.2007, Geschäftszahl 2006/05/0073

Rechtssatz

Selbst wenn sich früher bereits seit Jahrzehnten auf der betroffenen Liegenschaft eine bauliche Anlage befunden haben sollte, so ist **durch deren Entfernung ein allenfalls vorhandener vermuteter Konsens untergegangen** (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Oktober 2005, Zl. 2005/05/0176).

Entscheidungsdatum 30.08.1994, Geschäftszahl 94/05/0014

Rechtssatz

Stellt ein Seitentrakt kein in sich geschlossenes Gebäude dar, so **geht durch die Beseitigung dieses Gebäudetraktes nicht der Konsens des gesamten Gebäudes unter, sondern wird lediglich ein konsenswidriger Zustand herbeigeführt**. Daß das "Hauptgebäude", wie die Beschwerdeführerin meint, " ohne den Seitentrakt bestehen kann", vermag an dieser rechtlichen Beurteilung nichts zu ändern.

Entscheidungsdatum 17.02.1994, Geschäftszahl 92/06/0158

Rechtssatz

Mit dem Einsturz bzw der Beseitigung eines Bauwerkes geht der frühere Konsens unter, weshalb es sich **rechtlich nicht mehr um eine "Sanierung"** des ursprünglichen, eingestürzten Bauwerkes handelt, **sondern** um einen **Neubau**.

Entscheidungsdatum 30.04.1992, Geschäftszahl 92/06/0065

Rechtssatz

Der Baukonsens geht durch die Abtragung einer baulichen Anlage unter, sodaß deren Neuerrichtung eine neuerliche Bewilligungspflicht auslöst. **Da der Baukonsens notwendigerweise das gesamte Gebäude erfaßt, kann ein derartiger Konsens nicht allein dadurch untergehen, daß (nur) ein (mitkonsentierter) Teil abgetragen und wiederhergestellt wird.**

Entscheidungsdatum 31.03.2005, Geschäftszahl 2004/05/0014

Stammrechtssatz

Es ist jeder Bau vorschriftswidrig, für den eine Baubewilligung nicht vorliegt oder der später abgeändert wurde, ohne, daß die bewilligungspflichtige Änderung baubehördlich genehmigt worden ist. Diese **rechtswidrige Abänderung macht aber den Altbestand als Ganzes nur dann konsenslos, wenn** dieser und der Neubestand in einem solchen Verhältnis zueinander stehen, daß eine **Trennung unmöglich erscheint**, d. h. aus technischen Gesichtspunkten von einer Trennbarkeit des tatsächlich oder - wegen des jahrzehntelangen Bestehens - präsumtiv konsentierten Altbestandes und des durch die unbefugte Bauführung hergestellten neuen Baues nicht gesprochen werden kann. (Hinweis auf E vom 1.6.1970, Zl. 1085/69 und 0419/69).

Bausubstanz

Entscheidungsdatum 24.03.2010, Geschäftszahl 2008/06/0120

Rechtssatz

Eine **Instandsetzung** liegt (Hinweis E vom 20. Dezember 1994, 92/05/0240) dann vor, wenn nur jeweils schadhafte Teile einer baulichen Anlage durch Ausbesserung der Schäden oder durch Ersetzung einzelner Bausubstanzen wieder in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand versetzt werden, **nicht aber, wenn die gesamte Anlage beseitigt und durch eine (gleichartige) neue Anlage ersetzt wird.**

Entscheidungsdatum 29.03.2001, Geschäftszahl 99/06/0140

Rechtssatz

Nach der hg. Judikatur (Hinweis E 12.2.1994, 92/06/0158) geht der frühere Baukonsens jedenfalls mit der völligen Beseitigung des früheren Bauwerkes unter. **Selbst bei einer völlig unveränderten Ersetzung des Baues** nach vorheriger Beseitigung des Altbestandes handelt es sich somit nicht mehr um eine Sanierung bzw. Instandsetzung des Baues, sondern um einen **Neubau**.

Entscheidungsdatum 26.05.1983, Geschäftszahl 83/06/0027

Rechtssatz

Wurde entgegen einer erteilten Baubewilligung für einen Neubau die **bisherige Bausubstanz zur Gänze beseitigt** (und ein Neubau errichtet), liegt eine unbefugte Bauführung vor. Von einer Trennbarkeit des tatsächlich konsentierten Altbestandes und des durch die **unbefugte Bauführung** hergestellten neuen Baues kann dann nicht mehr gesprochen werden (Hinweis auf das zur BauO für Innsbruck ergangene E 9.12.1975, 0217/74, VwSlg 8940 A/1975).

Gutachten MA 64 vom 15.7.2013, Zl. MA 64 – 472788/2013

Zu Zl. MA 37 - 11818-7/2011

Hinsichtlich der Entfernung der bestehenden Dachkonstruktion ist auszuführen, dass von einem **Untergang des Konsenses eines Bauwerks** nur dann gesprochen werden kann, wenn seine **Bausubstanz** - sei es durch Abbruch oder durch Einsturz – **zum überwiegenden Teil beseitigt** wird. Beurteilungsmaßstab ist dabei das **Gebäude in seiner Gesamtheit und nicht nur einzelne Teile oder Elemente** davon. Bei der Beurteilung der Frage des Unterganges des Konsenses eines Bauwerks ist daher auf das Ausmaß der tatsächlichen Entfernung der Bausubstanz abzustellen. Sobald durch das Ausmaß der faktischen Beseitigung der Bausubstanz – unabhängig vom Grund dafür – die überwiegenden Teile des Bauwerks entfernt wurden, wird hierdurch der unwiderrufliche Untergang des Konsenses dieses Bauwerks bewirkt. Dieser Untergang des Konsenses ist auch keiner „Heilung“ durch eine nahezu idente oder sanierte Wiedererrichtung des Bauwerks zugänglich.

Dies bedeutet, dass nur bei der Abtragung eines gesamten Gebäudes oder dessen überwiegender Bausubstanz zu Sanierungszwecken und der anschließenden plangetreuen Wiedererrichtung dieses Gebäudes der Konsens durch die faktische Entfernung der Bausubstanz untergegangen und die Wiedererrichtung als Neubau bewilligungspflichtig ist. Da im vorliegenden Fall diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, kann nicht von einem Untergang des Konsenses des Gebäudes ausgegangen werden.

Entscheidungsdatum 30.05.2006, Geschäftszahl 2004/06/0194

Rechtssatz

Die Ansicht, dass jedenfalls kein bewilligungsfreier Umbau gemäß § 21 Abs. 2 Z. 1 Stmk. BauG angenommen werden könne, weil nach der Definition eines Umbaus in § 4 Z. 56 Stmk. BauG die äußeren Abmessungen einer bestehenden baulichen Anlage dabei nicht verändert werden dürften, der Abbruch einer Außenmauer aber die äußeren Abmessungen verändere, auch wenn diese in der Folge wieder errichtet werde, trifft nicht zu. Der Abbruch einer Wand eines Gebäudes und ihre Wiederrichtung an derselben Stelle (also unter Einhaltung der bisherigen äußeren Abmessungen in diesem Bereich) stellt eine Umgestaltung des Äußeren einer baulichen Anlage gemäß § 4 Z. 56 Stmk. BauG dar. Der Umstand, dass im Zuge des Umbaus nach dem Abbruch der Außenmauer die äußeren Abmessungen der baulichen Anlage in diesem Bereich vorübergehend verändert sind, ist nicht maßgeblich, da allein die Bautätigkeit (hier der Abbruch und die Wiederrichtung der Gebäudewand) nicht Gegenstand der Regelung des § 21 Abs. 2 Z. 1 Stmk. BauG ist. Beim Abbruch einer Außenwand eines Gebäudes und ihrer Wiedererrichtung wird auch das weitere Kriterium eines Umbaus gemäß § 4 Z. 56 Stmk. BauG erfüllt, dass die Bausubstanz des Gebäudes als der von dem Umbau betroffenen baulichen Anlage überwiegend erhalten bleibt. (Angemerkt wird, dass es zulässig wäre, im Zuge der Wiedererrichtung einer Außenmauer eines bewilligten Gebäudes auch eine weitere bereits rechtskräftig bewilligte Abänderung dieser Außenmauer zu realisieren, ohne dass dies für das Kriterium der Nichtveränderung der äußeren Gestaltung im Sinne des § 21 Abs. 2 Z. 1 Stmk. BauG von Bedeutung wäre.)

Entscheidungsdatum 29.09.2015, Geschäftszahl Ra 2015/05/0045

Rechtssatz

Durch die Abtragung oder Zerstörung eines Gebäudes geht ein vorhandener (oder allenfalls vermuteter) **Konsens unter**, und zwar **auch dann, wenn einzelne Teile, die nicht mehr raumbildend sind, für eine Wiederverwendung erhalten bleiben** (Hinweis B vom 23. Juni 2015, Ra 2015/05/0041).

Umbau

Entscheidungsdatum 30.06.1994, Geschäftszahl 94/06/0063

Rechtssatz

Ist wegen der Vornahme des Umbaues ein bis dahin bestehender Konsens untergegangen, bildet die Benützung eines konsenslos oder konsenswidrig errichteten Gebäudes ohne Benützungsbewilligung keine Verwaltungsübertretung nach § 53 Abs 1 lit h Tir BauO 1989, da das Tatbild der unbefugten Benützung durch das Tatbild der unbefugten Bauführung (§ 53 Abs 1 lit a bzw § 53 Abs 1 lit f Tir BauO 1989) konsumiert wird (Hinweis E 28.2.1991, 90/06/0201 und E 11.4.1991, 91/06/0001).

Entscheidungsdatum 11.09.1986, Geschäftszahl 86/06/0036

Rechtssatz

Ist ein ursprünglich konsensmäßiges Gebäude durch einen Umbau zu einem anderen geworden, dann ist der seinerzeit bestehende Konsens untergegangen und es fehlt für das gesamte neue Gebäude - und nicht etwa nur für den geänderten Teil - der Konsens. Liegt aber keine Baubewilligung (mehr) vor, dann hat die Baubehörde die Abtragung des gesamten neuen Gebäudes (also einschließlich der Altbestandteile) anzuordnen.

Entscheidungsdatum 30.01.2007, Geschäftszahl 2005/05/0215

Rechtssatz

Der ursprüngliche Baukonsens erfasst das gesamte Gebäude. Allein durch einen - selbst ohne Konsens vorgenommenen - Dachabbruch und den in der Folge vorgenommenen Um- bzw. Zubau durch Errichtung einer neuen Dachkonstruktion mit einer damit verbundenen Errichtung von Dachgeschossen geht ein derartiger Konsens nicht unter (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 30. April 1992, Zl. 92/06/0065).

Wiedererrichtung

Entscheidungsdatum 10.04.2012, Geschäftszahl 2012/06/0010

Rechtssatz

Betrachtet man die Regelungen des § 25 Abs. 4 Stmk ROG 1974, ist dort keine allgemeine Grundlage für die (generelle) Zulässigkeit der Wiedererrichtung eines Gebäudes (Altbestandes) enthalten, das (der) infolge Baufälligkeit einstürzt oder aber vorsorglich infolge Baufälligkeit wegen Gefahr im Verzug abgetragen wird (wodurch jeweils der Konsens untergeht). Es gibt nur Vorschriften für spezielle Fälle, nämlich gemäß Abs. 4 Z 1 erster Fall (Untergang infolge eines katastrophenartigen Ereignisses) wie auch der in Abs. 4 Z 2 letzter Satz geregelte Fall. Dies steht auch mit dem Ziel des Gesetzgebers in Einklang, das Freiland möglichst von nicht widmungskonformen Gebäuden frei zu halten, es würde diesem Ziel zuwiderlaufen, wenn ganz allgemein Gebäude, die das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht haben, immer wieder durch Neubauten ersetzt werden dürften.

Angesichts der Regelungen des § 25 Abs. 4 Z 1 letzter Fall Stmk ROG 1974 ist der letzte Satz der Z 2 restriktiv auszulegen, und zwar auf jene Fälle zu beschränken, in denen bei Bauarbeiten etwas "passiert", sodass der Konsens eines Altbestandes, der ansonsten auf Grund seiner Beschaffenheit weiter hätte bestehen können, untergeht. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn sich etwa - erst - im Zuge von Bauarbeiten herausstellt, dass der Altbestand auf Grund seiner Beschaffenheit wegen Gefahr in Verzug abgetragen werden muss. Es wäre ein Wertungswiderspruch, wenn - ohne Zusammenhang mit weiteren Bauarbeiten - ein Altbestand, der wegen

seiner mangelhaften Beschaffenheit abgetragen werden muss, nicht wieder aufgebaut werden dürfte, wohl aber dann, wenn dies im Zuge einer "Bauausführung" geschieht, weil dies der Umgehung Tür und Tor öffnen würde. Es kommt daher nicht darauf an, ob die Notwendigkeit, den Altbestand wegen Baufälligkeit abzutragen, bereits bekannt war oder sich erst (hier) - unvorhergesehen im Zuge von Bauarbeiten ergab. Es kann auch nicht ein Einsturz wegen Baufälligkeit für sich allein als Folge eines "katastrophenartigen Ereignisses" im Sinne des § 25 Abs. 4 Z. 1 erster Fall Stmk ROG 1974 qualifiziert werden, ebenso wenig ein vorsorgliches Abtragen wegen Gefahr im Verzug, ohne zuzuwarten, bis der Einsturz sozusagen von selbst erfolgt.

Entscheidungsdatum 17.02.1994, Geschäftszahl 93/06/0223

Hinweis auf Stammrechtssatz

GRS wie VwGH E 1991/02/05 90/05/0139 1

Stammrechtssatz

Gem § 29 Abs 3 Krnt BauO hat die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes ausschließlich die Beseitigung der ohne Baubewilligung errichteten baulichen Anlage zum Gegenstand. Wurde ein bestehendes Gebäude zur Gänze abgetragen und an seiner Stelle ein neues Gebäude errichtet, so kann ausschließlich die Beseitigung des neuen Gebäudes Gegenstand des hier in Betracht kommenden baupolizeilichen Auftrages sein. **Durch den - wenn auch etappenweise und ohne Bewilligung - vorgenommenen Abbruch des ursprünglichen Gebäudes ist dessen Konsens untergegangen, sodaß die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes auch nicht in der "Wiedererrichtung" eines gleichen Gebäudes bestehen kann.**

Entscheidungsdatum 01.09.1998, Geschäftszahl 98/05/0060

Rechtssatz

Mit dem Abbruch eines Gebäudes ist selbst dann, wenn für dieses eine Bewilligung vorgegeben ist, dessen Konsens untergegangen, durch die Wiedererrichtung - auch an derselben Stelle - wird ein bewilligungspflichtiger Tatbestand iSd § 92 Abs 1 Z 1 NÖ BauO 1976 verwirklicht.

Entscheidungsdatum 20.11.1997, Geschäftszahl 96/06/0247

Rechtssatz

Durch den Abbruch baufälliger Gebäudeteile geht der ursprüngliche Konsens diesbezüglich unter, und die an ihrer Stelle errichteten Neubauten stellen konsenslose Bauführungen dar.

Neubau

Entscheidungsdatum 21.09.2007, Geschäftszahl 2006/05/0272

Rechtssatz

Eine ohne Verwendung alter Mauerteile errichtete bauliche Anlage ist jedenfalls als Neubau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a Wr. BauO zu qualifizieren, für den die Bewilligung der Behörde zu erwirken ist. **Ein Neubau läge selbst dann vor, wenn - was hier nicht der Fall ist - nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt worden wären.** Durch die Abtragung des ursprünglichen Gebäudes ist dessen Konsens untergegangen; dieser deckt die Neuerrichtung des Gebäudes nicht

mehr (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. März 2000, 99/05/0288), wobei der Grund für die Beseitigung des alten Gebäudes keine Rolle spielt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 2. Dezember 1997, Zl. 97/05/0266).

Zubau

Entscheidungsdatum 04.11.2016, Geschäftszahl 2013/05/0117

Rechtssatz

Soweit der Bf 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 selbst ausgeführt hat, dass im Zeitpunkt seines Erwerbes der gegenständlichen Liegenschaft kein solcher "Bretterverschlag" (mehr) existiert hat, sodass **ein vormals allenfalls vorhandener Konsens für einen solchen Zubau durch dessen vollständige Abtragung untergegangen** ist (Hinweis E vom 31. Juli 2007, 2006/05/0073, mwN).

Entscheidungsdatum 18.05.1995, Geschäftszahl 94/06/0266

Rechtssatz

Ein als Zubau zu einem (damals) bestandenem Gebäude geplantes, bewilligtes, und errichtetes Bauwerk ist nicht jedenfalls (zwingend) für sich allein (als "Restbau") als Neubau bewilligungsfähig, weil nicht gesagt ist, daß ein derartiger "Torso" jedenfalls alle Baubewilligungsvoraussetzungen erfüllt. Auch kommt es hier nicht darauf an, zu welchem Zeitpunkt ein Teil des eingestürzten Altbaues wieder aufgeführt worden ist. Maßgebend ist vielmehr, daß mit dem Einsturz der frühere Baukonsens untergegangen ist und daher nicht mehr Grundlage einer Bewilligung für eine Zubau oder Umbau sein kann.

Sonstiges

Entscheidungsdatum 24.05.2016, Geschäftszahl 2013/05/0212

Rechtssatz

Bei der **Ermittlung des Ist-Maßes** ist nicht allein darauf abzustellen, wie sich die **Immissionsbelastung** im Zeitpunkt der Befundaufnahme durch einen luftreinhalte-technischen Amtssachverständigen oder bei Erlassung des Bescheides über ein Bauansuchen für den Umbau eines konsentierten Stallgebäudes darstellt. Vielmehr ist in einem Fall, in dem bei einem landwirtschaftlichen Betrieb in einem Stallgebäude, dessen baurechtlicher Konsens nicht untergegangen ist, seit **längerer Zeit keine Nutztiere mehr gehalten** werden, für die Beurteilung des Ist-Maßes zu ermitteln, ob sowie (zutreffendenfalls) in welchem Umfang eine Tierhaltung in diesem Gebäude nach den dafür maßgebenden Rechtsvorschriften zulässig ist und welche Immissionsbelastung aus einer solchen zulässigen Tierhaltung resultiert.

Entscheidungsdatum 25.02.2010, Geschäftszahl 2008/06/0167

Rechtssatz

Es liegt zu der Frage, ob eine eisenbahnbehördliche Bewilligung in dem Falle, dass eine Eisenbahnanlage als Ganzes entfernt und später wieder unverändert am selben Standort aufgestellt wird, untergeht, wie dies im Baurecht für Baubewilligungen angenommen wird, keine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor. Weiters ist auch in der hg. Judikatur nicht geklärt, ob eine bauliche Anlage, für die wegen einer teilweisen Nutzung im Sinne des § 10 Abs. 1 EisenbahnG 1957 eine eisenbahnbehördliche Bewilligung erteilt wurde, eine Eisenbahnanlage

bleibt, auch wenn die teilweise Nutzung als Eisenbahnanlage vom Bewilligungsinhaber nicht mehr erfolgt und auch nicht mehr beabsichtigt ist. Die Annahme des Bf, es liege nach wie vor eine rechtskräftig bewilligte Eisenbahnanlage vor, weshalb diese Anlage nicht in den Anwendungsbereich der landesgesetzlichen Bauvorschriften falle, muss bei der besonderen Konstellation des vorliegenden Falles jedenfalls als entschuldbarer Rechtsirrtum über die Nichtanwendung baurechtlicher Vorschriften qualifiziert werden.

Entscheidungsdatum 14.10.2005, Geschäftszahl 2005/05/0176

Rechtssatz

Wurde eine nachträgliche Baubewilligung für einen vorschriftswidrigen Bau nicht erwirkt und erfolgte der Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 10 BauO für Wien daher zu Recht, so ändert eine - allenfalls anzunehmende - Vermutung der Rechtmäßigkeit eines Altbestandes nichts daran. (Nach dem Beschwerdevorbringen war auf dem Baugrundstück bis Juli 2004 ein Haus errichtet). Durch den erfolgten Abbruch ist nämlich der (allenfalls auch vermutete) Konsens dieses Gebäudes untergegangen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 1. September 1998, Zl. 98/05/0060, und vom 17. Februar 1994, Zl. 93/06/0223).

Entscheidungsdatum 18.09.1984, Geschäftszahl 84/05/0122

Rechtssatz

Nach § 129 Abs 10 BauO für Wien ist, ein Auftrag zur Beseitigung eines vorschriftsmäßigen Zustandes nicht gesetzwidrig, wenn (für dasselbe Objekt) ein Ansuchen um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung anhängig ist. (Hinweis auf E vom 15.6.1970, 0195/70, VwSlg 7813 A/1970) Dieser **Abtragungsauftrag** ist allerdings während des anhängigen Bauverfahrens nicht zu **vollstrecken**; dies gilt aber dann nicht, **wenn der vorschriftswidrig errichtete Bau**, von dem bereits feststeht, dass er nicht bewilligt werden kann, **nur in irgendeiner Weise (hier als untergeordneter Bestandteil eines Gebäudes) bei einem künftigen Bau, um dessen baubehördliche Bewilligung erst angesucht wurde, mitverwendet werden soll.**

Entscheidungsdatum 31.01.2006, Geschäftszahl 2004/05/0130

Rechtssatz

Ist der Konsens für ein bereits bestehendes Gebäude erloschen, könnte dieses Gebäude nicht gemäß § 14 Z. 4 NÖ BauO bewilligt werden.

Entscheidungsdatum 15.07.2003, Geschäftszahl 2002/05/0772

Rechtssatz

Von der Frage des Erlöschens des Rechtes aus dem Baubewilligungsbescheid ist die Bewilligungsfähigkeit der im Vergleich zum Baubewilligungsbescheid vorgenommenen Änderungen zu unterscheiden. **Hat daher die Behörde nach Durchführung der notwendigen Ermittlungen festgestellt, dass das Recht aus der Baubewilligung (hier) aus dem Jahre 1976 nicht erloschen ist, ist weiter zu klären, ob die vorgenommenen Änderungen einer Baugenehmigung oder allenfalls einer Bauanzeige bedürfen und bejahendenfalls ob die vorgenommenen Maßnahmen bewilligungsfähig sind.** Zutreffend hat die belangte Behörde Änderungen der Verwendung von Räumlichkeiten des hier zu beurteilenden Gebäudes unter dem Gesichtspunkt des § 19 Abs. 4 NÖ ROG 1976 geprüft. Eine Änderung der Verwendung der Räumlichkeiten wäre daher nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß § 19 Abs. 2 NÖ ROG 1976 (hier offenbar Land- und Forstwirtschaft) erforderlich ist und eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Mangels konkreter Behauptungen der Beschwerdeführer kann derzeit nicht beurteilt werden, ob diese Voraussetzungen zutreffen. Sollten die

Beschwerdeführer Nebenerwerbslandwirte sein, wird eine abschließende Beurteilung nur nach Vorlage eines entsprechenden Betriebskonzeptes möglich sein (Hinweis E 13. Mai 1993, Zl. 93/06/0015).

Entscheidungsdatum 19.04.2001, Geschäftszahl 99/06/0157

Rechtssatz

Der Landesgesetzgeber geht davon aus, dass an einem bewilligten Bestand Änderungen vorgenommen werden können, wobei bestimmte Änderungen ihrerseits bewilligungspflichtig sind. Allein aus dieser Regelung muss abgeleitet werden, dass **durch die Änderung eines Baues der Konsens für den Bestand grundsätzlich bestehen bleibt. Der Konsens des Bestandes geht dann unter, wenn der Bestand beseitigt wird, auch wenn das Gebäude in derselben Form wiedererrichtet würde** (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Feber 1994, Zl. 92/06/0158).

Zu Bauaufträgen:

Entscheidungsdatum 25.03.2010, Geschäftszahl 2009/05/0323

Stammrechtssatz

§ 129 Abs 10 Wr BauO besteht aus zwei Teilen; nur der 2. Halbsatz regelt die Entfernung **vorschriftswidriger** Bauten, der 1. Halbsatz hingegen umfasst die Veranlassung der Behebung jeglicher "Abweichung von den Bauvorschriften" und kann daher auch zu einem Auftrag auf Herstellung führen. **Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Bau konkreten Rechtsvorschriften der Bauordnung widerspricht, sondern wieweit der Bau durch eine erforderliche Baubewilligung gedeckt ist.**

Entscheidungsdatum 23.11.2016, Geschäftszahl Ro 2014/05/0036

Rechtssatz

Nach ständiger hg. Judikatur (Hinweis E vom 30. April 2013, 2011/05/0128, mwN) ist ein **Bau im Sinne des § 129 Abs. 10 Wr BauO vorschriftswidrig, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung ein baubehördlicher Konsens erforderlich war und weiterhin erforderlich ist, für den aber ein solcher Konsens nicht vorliegt.** Bei Abweichungen von Bauvorschriften können nach dieser Gesetzesbestimmung Bauaufträge sowohl für bewilligungspflichtige als auch für anzeigepflichtige als auch für bewilligungsfreie Bauvorhaben erteilt werden. Der Grund für die Abweichung von Bauvorschriften ist unerheblich. Ferner ist bei Abweichungen oder vorschriftswidrigen Bauten ein Auftrag stets ohne weitere Voraussetzungen (z.B. Verletzung öffentlicher Interessen) möglich.

Entscheidungsdatum 27.08.2013, Geschäftszahl 2012/06/0147

Rechtssatz

Ein Beseitigungsauftrag setzt voraus, dass die Bewilligungspflicht sowohl im Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes als auch im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrages zu bejahen ist. **Vorschriftswidrig ist ein Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung ein baubehördlicher Konsens erforderlich war und weiterhin erforderlich ist, für den aber ein solcher Konsens nicht vorliegt.**

Entscheidungsdatum 21.03.2013, Geschäftszahl 2013/06/0044

Rechtssatz

Eine vorschriftswidrige bauliche Anlage liegt nicht nur dann vor, wenn für sie überhaupt keine Baubewilligung oder Genehmigung der Baufreistellung vorliegt, sondern auch, wenn diese **vorschriftswidrig von einer erteilten Baubewilligung oder Genehmigung einer Baufreistellung abweicht.**

Entscheidungsdatum 18.10.2012, Geschäftszahl 2011/06/0078

Stammrechtssatz

Im baupolizeilichen Verfahren gemäß § 41 Abs. 3 Stmk BauG 1995 ist es nicht von Bedeutung, ob eine bauliche Anlage, die bewilligungs- oder anzeigespflichtig ist, auch konsensfähig ist. Maßgeblich ist nach dieser Bestimmung, dass eine vorschriftswidrige bauliche Anlage vorliegt. Vorschriftswidrig ist eine bauliche Anlage jedenfalls in den in Abs. 1 dieser Bestimmung beschriebenen Fällen, wenn eine bewilligungspflichtige oder anzeigepflichtige bauliche Anlage ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung bzw. ohne Genehmigung im Sinne des § 33 Abs. 6 Stmk BauG 1995 errichtet bzw. eine bewilligungsfreie bauliche Anlage nicht im Sinne des BauG ausgeführt wurde (Hinweis E vom 23. November 2010, 2009/06/0098).

Entscheidungsdatum 31.03.2009, Geschäftszahl 2005/06/0078

Rechtssatz

Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt ausgesprochen, dass die Erteilung eines Beseitigungsauftrages gemäß § 41 Abs. 3 Stmk. BauG dann in Betracht kommt, wenn die Errichtung eines bestimmten Baues sowohl im Zeitpunkt der Bauausführung als auch im Zeitpunkt der Erteilung des Beseitigungsauftrages bewilligungspflichtig bzw. anzeigepflichtig bzw. zwar bewilligungsfrei, aber gegen Bestimmungen des Stmk. BauG verstoßend war (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. Mai 2008, Zl. 2006/06/0306, mwN). Eine **vorschriftswidrige** bauliche Anlage im Sinne des § 41 Abs. 3 Stmk BauG 1995 liegt unter diesen Voraussetzungen jedenfalls vor, **bis eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt oder das Bauvorhaben gemäß § 33 Abs. 6 Stmk BauG 1995 als genehmigt gilt** (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 2006, Zl. 2003/06/0171).

Entscheidungsdatum 31.01.2008, Geschäftszahl 2007/06/0243

Rechtssatz

Auch **baubewilligungsfreie bauliche Anlagen können "vorschriftswidrig"** im Sinne des § 41 Abs. 3 Stmk. BauG sein, wenn sie Bau- und Raumordnungsvorschriften im Sinne des § 21 Abs. 4 leg. cit. verletzen (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 28. Februar 2006, Zlen. 2005/06/0012 und 0339, m.w.N., und das hg. Erkenntnis vom 27. November 2007, Zl. 2007/06/0229).

Entscheidungsdatum 19.12.2006, Geschäftszahl 2005/06/0184

Rechtssatz

Die Pflicht zur Beseitigung des vorschriftswidrigen Baues im Sinne des § 41 Abs. 3 Stmk. BauG bedeutet nichts anderes als die Verpflichtung zur Wiederherstellung des konsensgemäßen Zustandes (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1998, Zl. 97/06/0146, zu der gleichartigen Bestimmung in § 70a Stmk. BauO 1968). Aus einem derartigen Beseitigungsauftrag bzw. Wiederherstellungsauftrag müsste sich zumindest aus der Begründung ergeben, welche vorschriftswidrigen baulichen Maßnahmen vorgenommen wurden, die zu beseitigen

sind, oder wie der davor bestehende konsensgemäße oder ursprüngliche Zustand des von der baulichen Maßnahme betroffenen Grundstücksteiles konkret ausgesehen hat.

Entscheidungsdatum 05.12.2000, Geschäftszahl 99/06/0122

Rechtssatz

Der Begriff "**vorschriftswidrig**" ist im Verhältnis zum Begriff "**bewilligungswidrig**" der **weitere** Begriff (Hinweis E 24.2.2000, 98/06/0228, mwN).

Entscheidungsdatum 24.05.1976, Geschäftszahl 0797/74

Rechtssatz

Bewilligungsverfahren und Auftragsverfahren sind voneinander getrennt. Die Erwirkung einer Abbruchbewilligung läßt den Baukonsens, somit auch die Verpflichtung zur Erhaltung des Hauses unberührt, denn eine solche Verpflichtung muß vom Hauseigentümer nicht ausgenutzt werden und sie erlischt in diesem Falle grundsätzlich nach Ablauf der im § 74 Abs 1 BauO für Wien festgelegten Baubeginnsfrist von zwei Jahren ab der Rechtskraft. Daher ist die **Frage der Abbruchbewilligung auch keine Vorfrage im Verfahren über die Erteilung eines Instandsetzungsauftrages**.

Entscheidungsdatum 24.02.1975, Geschäftszahl 1305/73

Rechtssatz

Ein vom Baukonsens abweichender Zustand darf nur nach vorheriger Erwirkung einer Baubewilligung, nicht aber anstelle der vom Gesetz geforderten Instandhaltung des konsensgemäßen Zustandes herbeigeführt werden.

Entscheidungsdatum 03.07.1973, Geschäftszahl 0015/72

Rechtssatz

Wenn die **Baubehörde** in einem ordnungsgemässen Verfahren das Vorhandensein eines das Leben und die Gesundheit von Menschen gefährdenden Mißstandes festgestellt und in Anwendung des § 68 Abs 3 AVG den **Baukonsens teilweise aufgehoben hat, dann ist der nunmehr konsenslose Bauteil nach den im Zeitpunkt des baupolizeilichen Einschreitens geltenden Rechtsnormen zu beurteilen** (Hinweis E 28.4.1961, 2088/59, VwSlg 5556 A/1961).

**Konkretisierung Bauabsicht
Instandhaltung vs bloße Sicherung / Abbruch**

Entscheidungsdatum 18.04.1961, Geschäftszahl 0774/60

Rechtssatz

Die **Instandhaltungspflicht besteht solange, als Baulichkeiten vorhanden sind**; durch die Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages zur Instandsetzung des Altbestandes wird jedoch in das Recht auf Gebrauchnahme von

einer bereits erwirkten Bewilligung zur Abtragung der schadhafte n Baulichkeit und zur Errichtung eines Neubaues an deren Stelle nicht eingegriffen.

Wenn **erwiesen** ist, dass **alles zur Konkretisierung einer Bauabsicht Erforderliche unternommen** worden ist, die Verwirklichung des Bauvorhabens aber erst in einem späteren Zeitpunkt möglich sein wird, hat sich der **baupolizeiliche Auftrag auf die Anordnung jener Maßnahmen zu beschränken**, die erforderlich sind, um eine unmittelbar **drohende Gefahr für das Leben und die Gesundheit** der Bewohner des Gebäudes, der Nachbarschaft und der Straßenbenützer **bis zu dem Zeitpunkt hintanzuhalten, in dem voraussichtlich mit dem Abbruch des Gebäudes zu rechnen ist**.

Entscheidungsdatum 12.09.1966, Geschäftszahl 0893/66

Rechtssatz

Die im § 129 Abs 2 der Bauordnung für Wien normierte **Instandhaltungspflicht** ist keine unbedingte. Sie **wandelt sich in dem Zeitpunkt, in dem der Eigentümer beschließt, das Gebäude abzutragen, in die Verpflichtung zur Durchführung unbedingt notwendiger Sicherungsmaßnahmen**. In einem solchen Falle muß es als **ausreichend** angesehen werden, wenn alle jene Maßnahmen getroffen werden, die erforderlich sind, um eine **unmittelbar drohende Gefahr für das Leben und die Gesundheit** der Bewohner des Gebäudes, der Nachbarschaft und der Straßenbenützer **bis zu dem Zeitpunkte hintanzuhalten, in dem voraussichtlich mit dem Abbruch des Gebäudes zu rechnen ist**. Die Instandhaltungspflicht erlischt somit begrifflich mit der Beseitigung des Bauwerkes.

Entscheidungsdatum 30.01.2014, Geschäftszahl 2011/05/0060

Hinweis auf Stammrechtssatz

GRS wie 2012/05/0072 E 30. April 2013 RS 2

Stammrechtssatz

Es trifft zwar zu, dass auf Grund des nunmehrigen Textes des § 129 Abs. 10 Wr BauO im Einzelfall ein größerer Spielraum für die Behörde bei der Entscheidung, ob ein Bauauftrag zu erlassen ist, gegeben ist. Allerdings bedarf es für das **Unterbleiben eines Auftrages eines sachlichen Grundes**, der jedenfalls nicht schon dadurch gegeben ist, dass keine Gefahr in Verzug besteht. Außerdem kann das Unterlassen eines Auftrages kein Dauerzustand sein, sondern muss es sich um Gründe handeln, die ein **bloß gewisses Abwarten sachlich rechtfertigen**.

Sicherung Baueinstellung

Entscheidungsdatum 22.12.1987, Geschäftszahl 87/05/0174

Rechtssatz

Eine Baueinstellung ist immer schon dann gerechtfertigt, wenn bewilligungspflichtige Maßnahmen ohne die hiefür erforderliche baubehördliche Bewilligung ausgeführt werden.

Entscheidungsdatum 23.02.2010, Geschäftszahl 2009/05/0029

Stammrechtssatz

Für die Frage der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung kommt es nicht auf die Bewilligungsfähigkeit eines baulichen Vorhabens, sondern darauf an, daß die bauliche Maßnahme einer Bewilligung bedarf.

Entscheidungsdatum 09.09.1997, Geschäftszahl 96/06/0096

Rechtssatz

Es handelt sich gem § 16 Abs 1 Slbg BauPolG bei den **weiteren Maßnahmen zur Sicherstellung einer Baueinstellung um Maßnahmen des unmittelbaren Verwaltungszwanges** iSd Art II Abs 6 Z 5 EGVG. Für Maßnahmen unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehlsgewalt und Zwangsgewalt iS dieser Bestimmung kommen die Verwaltungsverfahrensgesetze nicht zur Anwendung, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist (wie insbesondere in den Bestimmungen über die Beschwerde gegen faktische Amtshandlungen gem § 67c ff AVG).

Voraussetzung einer Baueinstellung ist, daß noch nicht zur Gänze ausgeführte, also noch nicht vollendete bauliche Maßnahmen vorliegen (Hinweis E 17.2.1994, 93/06/0141). Mit der Anordnung der Baueinstellung gem § 16 Abs 1 Slbg BauPolG soll DIE FORTSETZUNG DER AUSFÜHRUNG von bereits begonnenen baulichen Maßnahmen verboten werden. Weitere Maßnahmen des unmittelbaren Verwaltungszwanges gem Art II Abs 6 Z 5 EGVG iSd § 16 Abs 1 dritter Satz Slbg BauPolG zur **Sicherstellung der Baueinstellung** können daher auch immer nur solche Maßnahmen sein, die die bisher getätigte Bauführung, die mit der Baueinstellung beendet wurde, unberührt lassen und das mit der Baueinstellung bewirkte **Verbot der Fortsetzung der Bauführung sichern**. Die Anordnung der Entfernung der bereits teilweise aufgeführten baulichen Maßnahmen kann sich daher nicht auf § 16 Abs 1 dritter Satz iVm § 16 Abs 2 Slbg BauPolG stützen.

Entscheidungsdatum 31.01.2012, Geschäftszahl 2009/05/0072

Rechtssatz

In einem Fall, in dem zunächst ein Mandatsbescheid gemäß § 57 AVG über die Baueinstellung ergangen ist, der in der Folge nicht gemäß § 57 Abs. 3 AVG außer Kraft getreten ist, kommt es auf die Sachlage im Zeitpunkt der Erlassung des Mandatsbescheides an (Hinweis E vom 20. November 2001, 2001/09/0072).