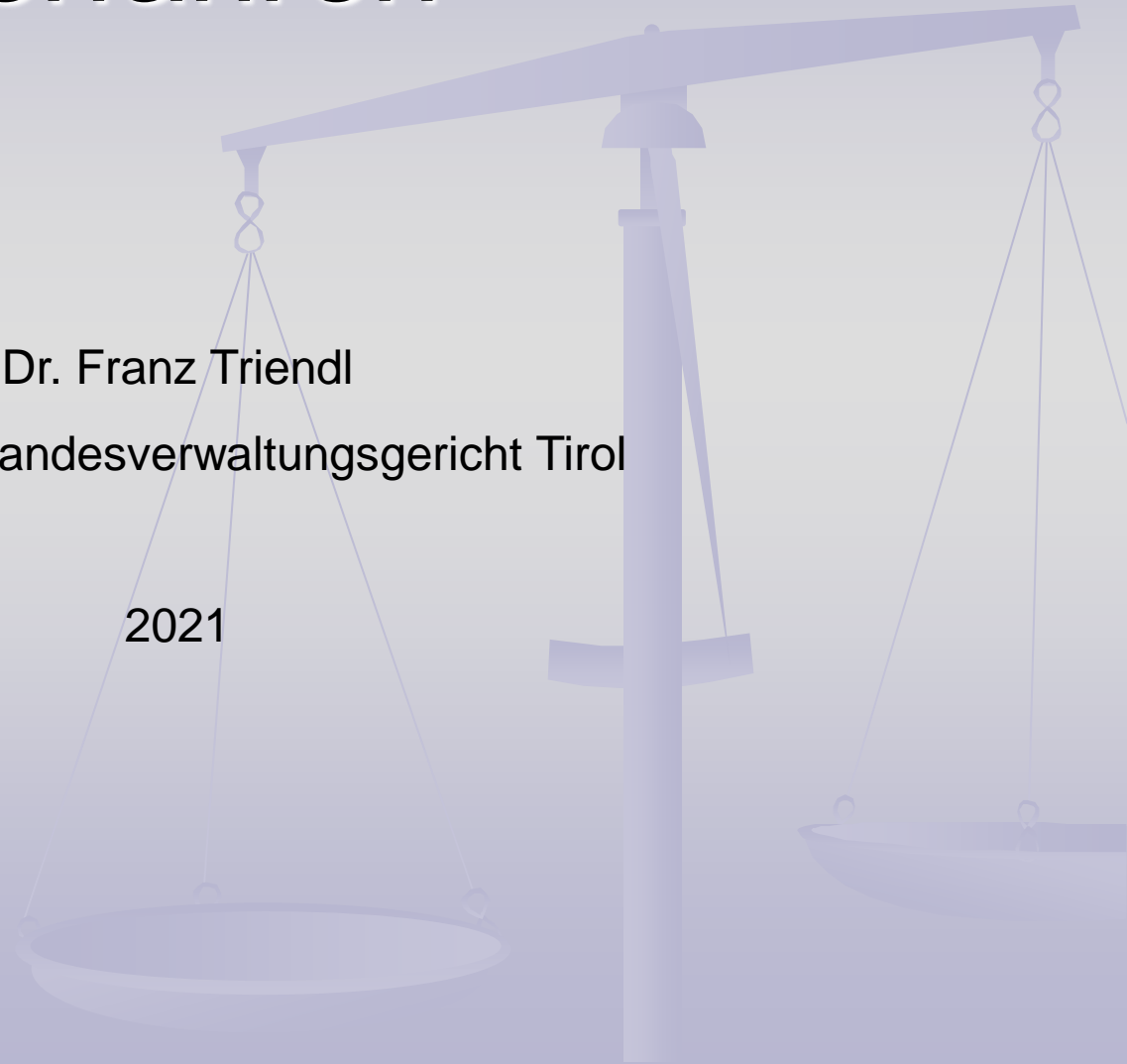


„Das baupolizeiliche Verfahren“

Dr. Franz Triendl

Richter am Landesverwaltungsgericht Tirol

2021



Vorstellung

- Dr. Franz Triendl
- Richter am Landesverwaltungsgericht Tirol
- Vormalis:
 - ca 10 Jahre UVS-Tirol
 - ca 10 Jahre Baubehörde Innsbruck
- Gerichtssachverständiger für Kampfsport

Inhalt

- Die Baupolizei – Verfahren und Bescheide
- Exkurs: Auflagen
- Grundlagen der Vollstreckung
- Die Vollstreckung baupolizeilicher Bescheide

Die Baupolizei

- Der Begriff der „Baupolizei“

= Abwehr **bereichsspezifischer** Gefahren einzelner Verwaltungsgebiete, hier des Baurechts

= sog. **Annexmaterie**

= **eigener Wirkungsbereich** der Gemeinde

- Das baupolizeiliche Verfahren

- Gegenstand

- Arten

Der „bescheidlose“ baupolizeiliche Auftrag

- Voraussetzung = „**Gefahr in Verzug**“ (also z.B. akute Einsturzgefahr).
- Ausübung **unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt**
 - z.B. Baueinstellung § 42 oder § 46 Abs 6 TBO 2018
 - Rechtsschutz = **Maßnahmenbeschwerde**

Die Baupolizei

- Der Begriff der „Baupolizei“

= Abwehr **bereichsspezifischer** Gefahren einzelner Verwaltungsgebiete, hier des Baurechts

- Das baupolizeiliche Verfahren

- Gegenstand

- Arten

- Einleitung: „Von Amts wegen“

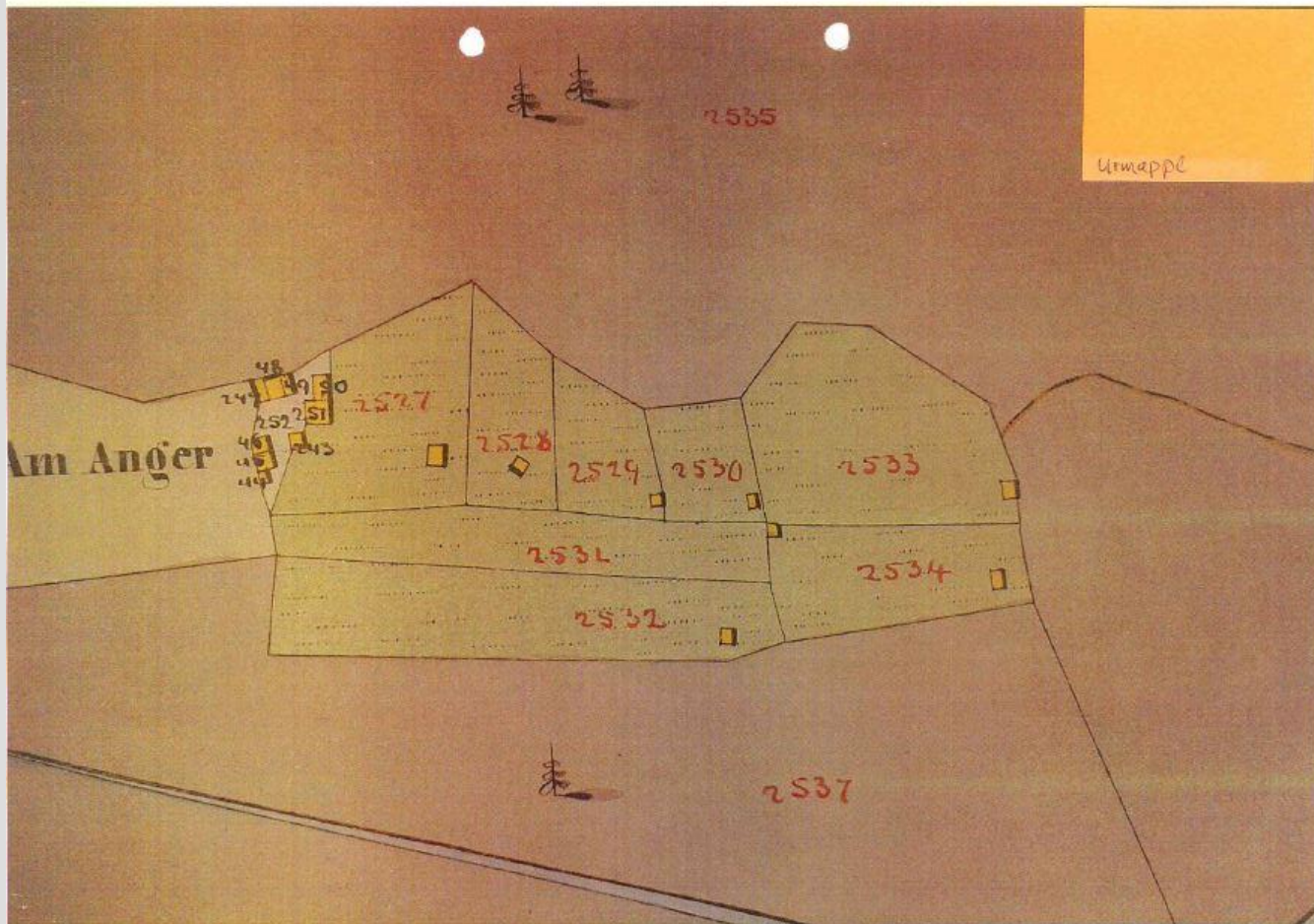
→ Nachbar hat kein Mitspracherecht

- Untätigkeit der Baubehörde – Möglichkeiten des Nachbarn

Der baupolizeiliche Bescheid

- Voraussetzung für die Erlassung
 - Bauliche Anlage
 - Konsenslosigkeit (Holzalter - „**Dendrochronologie**“, **Flugbilder**, **Urmappe**)

Die „Urmappe“



Der baupolizeiliche Bescheid

- Voraussetzung für die Erlassung
 - Bauliche Anlage
 - Konsenslosigkeit
 - Baugebrechen
- Inhaltliche Voraussetzungen
 - Adressat
 - Bestimmtheit

Praxisfall: Stützmauer – Entfernungsauftrag (VwGH 19.12.2018, Ra 2018/06/0253-3)

- „unter geotechnischer Bauaufsicht“
- „die ursprüngliche Hangsituation ist wiederherzustellen“



Auflagen und sonstige Nebenbestimmungen

Der Begriff der Auflage:

Auflagen sind pflichtbegründende Nebenbestimmungen eines (an sich) begünstigenden Verwaltungsaktes (also z.B. einer Baubewilligung)

Sie werden erst dann wirksam, wenn der Konsenswerber von der ihm erteilten Bewilligung Gebrauch macht.

Auflagenexzess in der Praxis

In der Praxis finden sich häufig Baubescheide mit zahlreichen, z.T. mit hunderten, Auflagen.

→ Einreichunterlagen kritisch prüfen!

→ Auflagenkataloge überarbeiten!

(vgl. zu alledem *Triendl*, ÖNORMEN und technische Richtlinien in Auflagen anlagenrechtlicher Bescheide, *ecolex* 08/2007, 641f.).

Hinweisblatt zu Ihrem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben

-
1. Der Bauherr hat gemäß § 37 Abs. 3 TBO 2018 den Baubeginn der Behörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
 2. Der Bauherr hat gemäß § 38 Abs. 2 TBO 2018 der Behörde nach der Fertigstellung der Bodenplatte bzw. des Fundamentes durch eine befugte Person oder Stelle den aufgrund der Baubewilligung sich ergebenden Verlauf der äußeren Wandfluchten mittels eines eingemessenen Schnurgerüsts oder auf eine sonstige geeignete Weise zu kennzeichnen und der Behörde eine von der betreffenden Person oder Stelle ausgestellte Bestätigung darüber vorzulegen.
 3. Der Bauherr hat gemäß § 38 Abs. 3 TBO 2018 der Behörde nach der Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.
 4. Der Eigentümer der baulichen Anlage hat gemäß § 44 Abs. 1 TBO 2018 die Vollendung des Bauvorhabens unverzüglich der Behörde schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige sind gegebenenfalls der Befund über die ordnungsgemäße Herstellung der Rauchfänge sowie der aufgrund der Baubewilligung vorzulegenden Unterlagen anzuschließen.
 5. Die gegenständliche bauliche Anlage darf gemäß § 44 Abs. 2 TBO 2018 erst nach Erstattung der vollständigen Anzeige über die Bauvollendung benützt werden.
 6. Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen, betrieblich genutzte Gebäude, für die eine gewerbliche Betriebsanlagengenehmigung nicht erforderlich ist, und Wohnanlagen dürfen gemäß § 45 Abs. 1 TBO 2018 in den Fällen des § 28 Abs. 1 lit. a und b jedoch erst aufgrund einer Benützungsbewilligung benützt werden.
 7. In diesem Fall hat der Eigentümer des Gebäudes gemäß § 45 Abs. 2 TBO 2018 gleichzeitig mit der Anzeige über die Bauvollendung bei der Behörde schriftlich um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
 8. Gemäß § 35 TBO 2018 erlischt die Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.
 9. Das Bauvorhaben ist gemäß den Bestimmungen der TBO 2018, den Technischen Bauvorschriften 2016 und den dort für verbindlich erklärten OIB-Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung auszuführen.

Beilagen zum Hinweisblatt:

- Formular Baubeginnmeldung
- Formular Bauvollendungsanzeige

Quelle: Mag. Ing. Peter Draxl, Gemeinde Inzing

Praxisbeispiel: „unzulässige Auflagen“

LVwG-Tirol 7.8.2018, LVwG-2018/40/1509-1

Unzulässig sind und wurde daher der diesbezügliche Bescheid ersatzlos behoben:

- Auflagen des hochbautechnischen SV
 - Einfriedung ist gegenüber öffentlichen Verkehrsfläche anzeigepflichtig
 - Material- und Schneeablagerungen auf Gemeindestraße sind unzulässig, Entfernung geht auf Kosten des BW
 - Verpflichtung zur Errichtung eines Gehsteiges
- Voraussetzungen der Bezirkshauptmannschaft XY:
 - „Auflagen“ zur Baugrubenausführung: wie z.B. es ist eine Quellbeweissicherung durchzuführen, die Baugrubensicherung ist durch einen Hydrologen zu begleiten etc.
- Auflagen des Sachverständigen für Geologie und Hydrologie:
 - Es ist eine geologisch-hydrogeologische Bauaufsicht namhaft zumachen
 - Im Einzugsgebiet der XY-Quelle dürfen keine Geländeingriffe bzw. Sprengungen durchgeführt werden etc.

Auflagen: rechtliche Grundlagen und Bestimmtheitsgebot

Grundsätzlich dürfen Auflagen nur dann in einem Bewilligungsbescheid vorgeschrieben werden, wenn das Materiengesetz (also z.B. die TBO) dies vorsieht,

Auflagen müssen **ausreichend bestimmt** sein – siehe Fachleutejudikatur

Beispiel: Auflage des Sachverständigen für Wildbach- und Lawinenverbauung: „*Bei Hochwassergefahr darf das Gebäude nicht benutzt werden*“ = viel zu unbestimmt, v.a. weil völlig unklar ist, wann „Hochwassergefahr“ vorliegt.

Auflagen: keine Wesensänderung

- Auflagen **dürfen das Wesen des Projektes nicht ändern** (siehe auch § 34 Abs 7 TBO 2018).
- **Zusätzliche** Auflagen nach Baubewilligung:

Voraussetzungen des § 34 Abs 10 TBO 2018 beachten!

Beachte: **keine** Parteistellung der Nachbarn!

Die Bedingung

*„Für eine **Bedingung** ist es charakteristisch, dass der **Bestand der Bewilligung** vom **ungewissen Eintritt eines künftigen Ereignisses**, sei es **aufschiebend**, sei es **auflösend**, **abhängt**.“* (VwGH 3.9.2002, 2002/03/0072).

Praktisches Beispiel: Die Baubewilligung wird unter der **aufschiebenden Bedingung** einer näher genannten **Grenzänderung** erteilt (VwGH 30.9.2015, 2012/06/0227-6).

Der baupolizeiliche Bescheid

- Voraussetzung für die Erlassung
 - Bauliche Anlage
 - Konsenslosigkeit (Holzalter, Flugbilder, Urmappe)
- Inhaltliche Voraussetzungen
 - Adressat
 - Bestimmtheit
- Wirkung des Bauansuchens
- Ausgewählte Entscheidungen des VwGH

Zur Frage, wann bzw. ob ein KFZ-Abstellplatz (z.B. geschotterte Fläche) eine bauliche Anlage ist, damit unter die TBO 2018 fällt und Gegenstand eines Beseitigungsauftrages sein kann:

VwGH 5.5.2020, Ra 2020/06/0048 bis 0049-7

Verwaltungsvollstreckungsgesetz – VVG - Allgemeines

Vollstreckbare Akte

Für uns die Wichtigsten:

⇒ **BESCHEIDE**

⇒ im Abgabenrecht:

Rückstandsausweise

Vollstreckungsbehörden I. Instanz

- Bezirksverwaltungsbehörden
- Landespolizeidirektionen
- Gemeinden (haben Wahlrecht)

Bezirksverwaltungsbehörde

= Zentrale Vollstreckungsbehörde

v.a.

- eigene Bescheide
- Bescheide anderer Behörden der Länder bzw. des Bundes
- Entscheidungen der Verwaltungsgerichte
- Bescheide von Gemeinden **auf deren Ersuchen!**

Verfahrenseinleitung § 1a VVG

Die **Einleitung** des Vollstreckungsverfahrens erfolgt in der Regel **auf Antrag** („auf Ersuchen“) jener Stelle, von der er ausgegangen ist.

⇒ z.B. Gemeinde im baupolizeilichen Verfahren

Bescheide von Vollstreckungsbehörden selbst sind **von Amts wegen** zu vollstrecken.

Vollstreckbarkeitsbestätigung

Gemäß § 3 Abs 2 1. Satz VVG müssen **alle** Vollstreckungstitel mit einer **Vollstreckbarkeitsbestätigung** versehen sein.

Gilt für alle Titelbescheide, also auch für baupolizeiliche Bescheide

Rechtsschutz

Im Vollstreckungsverfahren ist kein Vorbringen zulässig, das inhaltlich zum Titilverfahren gehört. Eine Beschwerde nach § 10 VVG hat sich auf Inhalt oder Gang des Vollstreckungsverfahrens zu beziehen.

Was kann im Vollstreckungsverfahren vorgebracht werden?

- Es liegt kein Titelbescheid vor
- Titelbescheid ist gegenüber Verpflichteten nicht wirksam weil z.B. zu unbestimmt
- Der Verpflichtung wurde innerhalb der festgesetzten Frist oder doch bis zur Einleitung des Vollstreckungsverfahrens entsprochen
- Die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse haben sich in einem wesentlichen Punkt geändert.

Der Beginn der Vollstreckbarkeit

- Bescheid entweder **rechtskräftig** oder **durchsetzbar** (weil Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung hat – siehe TBO 2018 bei Baubewilligung, nicht bei baupolizeilichen Verfahren!)
- Bei Miteigentum gegenüber ALLEN Miteigentümern (daher muss Titelbescheid gegenüber allen erlassen sein!)
- keine offenen Paritionsfristen mehr

Vertretbare Leistung

- Titelbescheid (Formulierung als vertretbare Leistung)
- Vollstreckungsersuchen
- Androhung der Ersatzvornahme

Die Androhung der Ersatzvornahme

- Kein Bescheid
- Ebenfalls zu konkretisieren
- ausreichende Paritionsfrist
- Haftung zur **Gesamthand**

Vertretbare Leistung

- Titelbescheid (Formulierung als vertretbare Leistung)
- Vollstreckungsersuchen
- Androhung der Ersatzvornahme
- Kostenschätzung - Kostenvorauszahlung
- Vollstreckungsverfügung
- Vollstreckung = Ersatzvornahme

Die Ersatzvornahme

- Wenn möglich mehrere Angebote einholen
- Vergabebestimmungen beachten
- **Keine Mitsprache** des Verpflichteten
- Vertrag zwischen Behörde und beauftragtem Unternehmen zu Lasten des Verpflichteten
- **Dokumentation** davor/danach zu Beweis Zwecken

Vertretbare Leistung

- Titelbescheid (Formulierung als vertretbare Leistung)
- Vollstreckungsersuchen
- Androhung der Ersatzvornahme
- Kostenschätzung - Kostenvorauszahlung
- Vollstreckungsverfügung
- Vollstreckung = Ersatzvornahme
- Kostenvorschreibung

Nicht vertretbare Leistungen

- Titelbescheid
- Vollstreckungsersuchen
- Androhung der Zwangsstrafe
- Anordnung der Zwangsstrafe **und** neuerliche Androhung
- Bei Erbringung der Leistung \Rightarrow Einstellung der Zwangsmittel (= keine Strafe)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Franz Triendl