

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

16.09.2009

Geschäftszahl

2006/05/0065

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Vereins P, in G, vertreten durch Dr. Oswin Hochstöger, Rechtsanwalt in 3950 Gmünd, Stadtplatz 6, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 1. Februar 2006, Zl. RU1-BR-474/001-2005, betreffend Verwaltungsabgaben in einer Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Großschönau in 3922 Großschönau, Niederösterreich), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.286,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren des Beschwerdeführers wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 11. April 2005 wurde dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für den Neu- und Zubau im Stall- und Wirtschaftsgebäude, für den Zu- und Ausbau am Vereinshaus sowie für die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden und einer Brücke auf den Bauplatzgrundstücken Nr. 416 und Nr. 17, KG Harmannstein, erteilt. Mit Spruchteil 1 wurden beide Grundstücke zu Bauplätzen erklärt. Als Verwaltungsabgaben nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973 wurde gemäß Tarifpost 28 eine Abgabe in der Höhe von EUR 43,60, gemäß Tarifpost 29 bei einer neuen Geschoßfläche von 3220,54 m² eine Abgabe in der Höhe von EUR 1.159,40, gemäß Tarifpost 30 eine Abgabe in der Höhe von EUR 39,97 und gemäß Tarifpost 34 eine Abgabe in der Höhe von EUR 1.150,90 vorgeschrieben. Die gesamten Verfahrenskosten inklusive Kommissionsgebühren und Barauslagen wurden mit EUR 2.791,17 berechnet.

Gegen diesen Bescheid - und zwar ausdrücklich "ausschließlich gegen die Bemessung der Verwaltungsgebühren" - erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Berufung. In der Begründung wurde angeführt, dass die Bemessung der Quadratmeter nach der Tarifpost 29 unrichtig sei. Es handle sich nicht um 3220 m², sondern lediglich um 2460,51 m². Der vorgelegte Einreichplan beinhalte auch Flächen, die keiner Bewilligung mehr bedürften. So seien demnach Bauteile, die bereits mit Bescheid vom 30. Juli 1997 bewilligt gewesen seien (Speisesaal, Dachgeschoß und Schulraum), wiederum berechnet worden. Die Berechnungsgrundlage für die übrigen bewilligten Flächen sei nicht nachvollziehbar.

Auch sei die Vorschreibung nach Tarifpost 34 nicht nachvollziehbar. Für beide Bauten auf den Bauflächen 416 und 17 habe es bereits rechtskräftige Baubescheide gegeben. Es handle sich daher nicht um konsenslose Bauten, sondern nur um Änderungen, die auf Grund von Verzögerungen entstanden seien. Die Verzögerungen seien durch die Änderung des örtlichen Raumordnungsplanes bedingt gewesen und der Beschwerdeführer habe daher entsprechende Umplanungen vornehmen müssen. Auf Grund der Verzögerung durch das Flächenwidmungsverfahren könne man dem Beschwerdeführer nicht vorwerfen, dass er einen konsenslosen Bau errichtet habe.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 29. April 2005 wurde eine Berufungsvorentscheidung getroffen. In dieser Berufungsvorentscheidung wurde die Berechnung nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung genauer erläutert. So wurde zu den einzelnen Punkten jeweils angeführt, warum diese Tarifpost angewendet wurde. Zum Einwand, dass es sich bereits um ein bewilligtes Gebäude handle, wurde ausgeführt, dass es sich hier um ein gesondertes Bauverfahren handle. Die Tarifpost 34

sei angewendet worden, weil für die beim Lokalausweis vom 20. Jänner 2005 festgestellten konsenslos errichteten Bauten nachträglich ein Bewilligungsverfahren durchzuführen gewesen sei. Von dieser Vorschreibung sei nur der Aufenthaltsraum mit 23,6 m² ausgenommen, da er noch nicht errichtet gewesen sei. Auch würden die Vorwürfe bezüglich der Dauer des Raumordnungsverfahrens und der daraus resultierenden Bautätigkeit wegen wirtschaftlichen Druckes und Zwanges entschieden zurückgewiesen. Die Berechnung der Verwaltungsabgabe nach Tarifpost 34 stelle auch keine Strafe dar, sondern sei in der NÖ Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973 geregelt und daher auch von der Baubehörde vorzuschreiben gewesen.

Gegen diesen Bescheid brachte der Beschwerdeführer rechtzeitig einen als Berufung bezeichneten Vorlageantrag ein. Darin wurde ausgeführt, dass die Bemessung der Quadratmeter nach Tarifpost 29 nicht den bewilligten Flächenanteilen des Gebäudes entspreche. Es seien bereits bewilligte Flächen neuerlich herangezogen worden. Eine neuerliche Auflistung der nach Ansicht des Beschwerdeführers neu genehmigten Flächen wurde beigelegt.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 7. November 2005 wurde der Berufung teilweise Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid dahingehend abgeändert, dass nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens die Verfahrenskosten wie in der dem Bescheid beiliegenden Beilage A ersichtlich neu festgesetzt wurden. Die Verwaltungsabgabe betrage EUR 2.492,17, die Kommissionsgebühr EUR 113,40 sowie der Ersatz der Barauslagen EUR 147,30. Die gesamten Verfahrenskosten betrügen daher EUR 2.752,87.

In der Begründung wurde ausgeführt, dass die bisherige Berechnung nach der NÖ Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung schwer nachvollziehbar gewesen und dass daher eine neuerliche Berechnung durchgeführt worden sei. Weiters wurde zu den Abänderungen des Bauvorhabens am Objekt Grundstück Nr. 17 ausgeführt, dass die Abänderungen gegenüber der Bewilligung vom 30. Juli 1997 so umfangreich gewesen seien, dass von der Errichtung eines neuen Gebäudes ausgegangen werden müssen. Aus diesem Grund sei bei der Berechnung der Verwaltungsabgabe die Tarifpost 34 herangezogen worden. Nachstehende Räume seien nicht zur Flächenermittlung herangezogen worden: Speise-, Aufenthaltsraum, Näh- und Bügelzimmer, Waschraum und WC. Dies deshalb, da hier eine großteilige Übereinstimmung mit dem bereits bewilligten Gebäudeteil aus dem Jahr 1997 bestehe.

Weiters sei beim Schulungsraum 1-Kreativraum die verbaute Fläche gegenüber der bereits bewilligten, am 30.7.1997 als Wintergarten genehmigten Fläche erweitert worden. Dieser Schulungsraum sei daher als konsenslos errichteter Zubau anzusehen und die Tarifpost 34 zu verrechnen gewesen. Der Berechnung des Aufenthaltsraumes mit 27,41 m² sei die Tarifpost 29 zu Grunde gelegt worden, da dieser bei der Bauverhandlung augenscheinlich noch nicht errichtet gewesen sei. Auch stelle der Dachgeschoßausbau eine bewilligungspflichtige Abänderung dar, weshalb ebenfalls die Tarifpost 34 herangezogen worden sei.

Beim Gebäude auf dem Grundstück Nr. 416 sei ebenfalls festgestellt worden, dass eine Vergrößerung vorgenommen worden sei. Im ursprünglich bewilligten Projekt vom 22. August 2000 seien in den vorgelegten Bauplänen Firsthöhen von 8,00 m ausgewiesen. In dem nunmehr am 29. April 2005 bewilligten Bauvorhaben sei aus den Schnitten A-A, C-C und D-D ersichtlich, dass Firsthöhen von 8,20 m, sowie aus dem Schnitt B-B solche von 9,55 m ausgewiesen seien. Es sei dabei durchgängig eine neue Geschoßfläche errichtet worden. Auf Grund dieser Abänderung sei hier ebenfalls die Tarifpost 34 verrechnet worden.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Vorstellung. Er führte aus, dass das Stall- und Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Nr. 416 mit Bescheid vom 22. August 2000 von der Gemeinde genehmigt worden sei. An diesem Wirtschaftsgebäude sei ein Dachgeschoßausbau vorgenommen worden, welcher nun mit Bescheid des Bürgermeisters vom 11. April 2005 bewilligt worden sei. Nach Ansicht des Beschwerdeführers handle es sich bei dem Ausbau eines Dachgeschoßes nicht um ein bewilligungspflichtiges oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben. Gemäß § 14 Z. 1 der NÖ Bauordnung 1996 (BO) seien Neu- und Zubauten von Gebäuden bewilligungspflichtig. Gemäß § 17 Abs. 1 Z. 5 BO seien Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen, weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig. Der Dachgeschoßausbau sei weder in den taxativ aufgezählten Punkten des § 14 noch des § 15 der BO angeführt, sodass davon auszugehen sei, dass es sich um ein bewilligungsfreies Vorhaben handle. Die mitbeteiligte Marktgemeinde habe daher zu Unrecht ein Baubewilligungsverfahren eingeleitet und daher zu Unrecht Verwaltungsabgaben vorgeschrieben.

Zu dem Objekt auf dem Grundstück Nr. 17 wurde ausgeführt, dass ein Zubau sowie Umbauarbeiten zum bestehenden Gebäude im Jahre 1997 bewilligt worden seien. Mit Bescheid vom 11. April 2005 seien dem Beschwerdeführer der Zubau und Ausbau am Vereinshaus sowie die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden und einer Brücke bewilligt worden. Nach Ansicht des Beschwerdeführers handle es sich um kein konsenslos errichtetes Gebäude, da ja eine Baubewilligung aus dem Jahre 1997 bestehe. Entgegen den Ausführungen der Baubehörde seien die Änderungen in keinem Fall derart umfangreich, dass eine Neubewilligung notwendig wäre. Bei der Änderung eines bereits bestehenden baubewilligten Gebäudes könne nie von einer konsenslosen Bauführung ausgegangen werden. Die Baubehörde habe daher zu Unrecht ein Bauverfahren hinsichtlich des gesamten Gebäudes eingeleitet und es wäre nur ein Verfahren bezüglich der An- und Zubauten durchzuführen gewesen.

Weiters kritisierte der Beschwerdeführer, im Berufungsbescheid werde ausgeführt, dass die Verwaltungsabgabe nach Tarifpost 28 für die Bauplatzerklärung der Parzellen .17 und 416 auf Grund der erstmaligen Bebauung von Baulandflächen mit der Widmungsart Bauland-Agrargebiet vorzuschreiben gewesen wäre. Dies sei unrichtig und entspreche nicht dem Beweisverfahren. Zusammenfassend werde ausgeführt, dass die Vorschriften von Verwaltungsabgaben hinsichtlich des Dachgeschoßes völlig zu Unrecht erfolgt seien und die Vorschreibung der Verwaltungsabgabe hinsichtlich des Hauptgebäudes nur für die Zu- und Anbauten und nicht für das Gesamtgebäude erfolgen hätte dürfen.

Über dieses Vorbringen erwog die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid, mit dem die Vorstellung abgewiesen wurde, nach einer Wiedergabe der Tarifposten 28, 29 und 34, dass die Tarifpost 28 nicht auf eine erstmalige Bebauung, sondern nur auf die Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz abstelle. Zu dem Objekt auf dem Grundstück Nr. .17, KG Harmannstein, werde bemerkt, dass sich im Jahre 1997 nur der nördliche Grundstücksteil im Bauland Agrargebiet befunden habe. Dieser Grundstücksteil sei bereits bebaut worden und sei daher Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 Z. 4 der BO. Die anderen Grundstücke mit den Nrn. 60 und 59 hätten damals noch eine Grünlandwidmung aufgewiesen und wären daher für eine Bauplatzerklärung im Sinne der BO nicht in Frage gekommen. Erst nach der Umwidmung, welche erst Anfang 2005 abgeschlossen worden sei, seien diese zwei Grundstücke, welche vorher mit dem Grundstück Nr. .17 vereinigt worden seien, zu Bauland-Agrargebiet geworden. Da sich das gegenständliche Bauverfahren auch auf die bisher keinen Bauplatz bildenden Grundstücksteile bezogen habe, seien gemäß § 23 Abs. 3 der BO auch diese Grundstücksflächen zum Bauplatz zu erklären gewesen. Ebenso sei auf dem Grundstück Nr. 416, KG Harmannstein, die ebenfalls umgewidmete Grundstücksfläche gemäß der obigen Norm zum Bauplatz zu erklären gewesen. Die Vorschreibung nach Tarifpost 28 sei daher richtig erfolgt.

Zu den Einwendungen des Beschwerdeführers, dass die Abänderungen bezüglich des Projektes auf dem Grundstück Nr. .17 im Vergleich zur Baubewilligung vom 30. Juli 1997 nicht so umfangreich gewesen seien, dass von einer Neubewilligung ausgegangen werden könne, wurde Folgendes ausgeführt:

"Mit der angesprochenen Baubewilligung vom 30. Juli 1997 wurden auf dem Grundstück Nr. .17 ein Wintergarten im Ausmaß von 24,6 m², ein Keller mit Glashaus, ein Speise- und Aufenthaltsraum mit Nebenräumen, sowie ein Stallgebäude genehmigt. Diese Bewilligungen sind durchaus als teilbare Bauvorhaben zu bezeichnen, da sie in keinem direkten Zusammenhang miteinander stehen.

Schon allein der Vergleich des Lageplanes aus dem Jahre 1997 mit dem nunmehr aktuellen Lageplan der Fürnsinn-Pleiba Bau- und Baustoffe GesmbH vom 28.02.2005, Plan Nr. 11 PB2004-2611, zeigt, dass die Grundrisse des nunmehr neuen Bauvorhabens wesentliche Unterschiede aufweisen.

Einzig allein der Speise- und Aufenthaltsraum mit Näh- und Bügelzimmer, WC-Anlagen und Abwasch, entspricht in seinen Ausmaßen im Wesentlichen dem im Jahre 1997 bewilligten Speise- und Aufenthaltsraum.

Der damals bewilligte Keller mit Glashaus wurde nicht ausgeführt, ebenso nicht das Stallgebäude. Der nunmehr an den Speise und Aufenthaltsraum südwestlich anschließende neue Trakt weist überhaupt keinerlei Ähnlichkeiten mit dem aus dem Jahre 1997 bewilligten Stallgebäude auf. Der neue Gebäudeteil umfasst mehrere Projekträume, Garderoben, Hauswerkstätten, Räume zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, Technikräume, Wäscheräume sowie sonstige Nebenräume. Weiters ist ein überdachter Stellplatz direkt angeschlossen. Ein Vergleich mit den Räumen des Stallgebäudes aus dem Jahre 1997 ergibt, dass hier fast überhaupt keine Übereinstimmung zu finden ist.

In rechtlicher Hinsicht ergibt sich daraus, dass keinesfalls von einer Identität des Bauvorhabens gesprochen werden kann. Das im Jahr 1997 bewilligte Stallgebäude wurde eben nicht ausgeführt und ist daher diese Bewilligung verfallen. Bei dem nunmehr eingereichten Gebäudekomplex handelt es sich um ein vollkommen anders Gebäude mit anderen Ausmaßen und einer anderen Zweckbestimmung.

Dieser Gebäudekomplex ist daher im Sinne der Judikatur als aliud zu bezeichnen und kann keinesfalls als ident mit dem im Jahre 1997 bewilligten Stallgebäude angesehen werden.

Die Baubehörde hat daher richtigerweise für diesen Gebäudekomplex ein neuerliches Bauverfahren durchgeführt. Ebenso wurde der im Jahre 1997 bewilligte Wintergarten erweitert und mit einer anderen Widmung versehen, sodass dafür ebenfalls ein Neubewilligungsverfahren notwendig war. Zusammenfassend wird ausgeführt, dass die Baubehörde I. Instanz richtigerweise für den südwestlich des Speise- und Aufenthaltsraumes anschließenden Gebäudekomplex und für den Wintergarten ein Neubewilligungsverfahren durchgeführt hat und dann in weiterer Folge auch zu Recht neuerlich Verwaltungsabgaben vorgeschrieben hat. Nachdem diese Bauvorhaben in der Realität bereits ausgeführt waren, wurde auch richtigerweise der doppelte Tarif für die nachträgliche Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung verrechnet. Betreffend des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 416 wird ausgeführt, dass die Baubehörde diesbezüglich den Ausbau des Dachgeschosses richtigerweise als Zubau gewertet hat.

Gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist ein Zubau jede Vergrößerung eines Gebäudes in waag- oder lotrechter Richtung. Auch ein Dachgeschossausbau, der die Gebäudehöhe vergrößert und eine Abweichung von einem bereits bewilligten Projekt in der Art einer Vergrößerung eines Gebäudes darstellt, wird als Zubau gewertet.

Im angefochtenen Bescheid des Gemeindevorstandes wurde durch Vergleich der Pläne nachgewiesen, dass sich die Firsthöhe im Vergleich zur Bewilligung vom 22. August 2000 teilweise sogar bis 1,55 m erhöht habe. Es wurde daher ein Zubau in lotrechter Weise errichtet und war daher ein Bewilligungsverfahren nach § 14 Z. 1 durchzuführen."

Den Ausführungen des Beschwerdeführers, dass dieser Dachgeschoßausbau ein anzeige- und bewilligungsfreies Vorhaben darstellen würde, könne nicht gefolgt werden. Nachdem der gegenständliche Dachgeschoßausbau bereits vor Erteilung der Bewilligung errichtet gewesen sei, sei auch hier die erhöhte Verwaltungsabgabe nach Tarifpost 34 richtig vorgeschrieben worden.

Dem Berufungsbescheid sei auch die Beilage A angeschlossen gewesen, wo in übersichtlicher und nachvollziehbarer Art und Weise die Quadratmeterberechnung der einzelnen Räume dargestellt worden sei. Der Beschwerdeführer könne der Baubehörde nicht vorwerfen, Verwaltungsabgaben doppelt zu berechnen, wenn er einerseits bereits bewilligte Vorhaben nicht ausgeführt und Baubewilligungen erlöschen lassen habe und andererseits konsenslos bewilligungspflichtige Änderungen am bewilligten Gebäude vornehme. Die Vorstellung sei daher abzuweisen gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 verpflichtet die Aufsichtsbehörde, den mit einer Vorstellung angefochtenen Bescheid einer Gemeinde in einer Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches dahingehend zu überprüfen, ob durch ihn Rechte des Vorstellungswerbers verletzt wurden. Trifft dies zu, so hat sie der Vorstellung Folge zu geben, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückzuverweisen.

Trifft dies nicht zu, so hat sie die Vorstellung abzuweisen.

Gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBI 3800/2-4, ist für das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in einer Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde der angeschlossene, einen Bestandteil dieser Verordnung bildende Tarif maßgebend.

Im Tarif über das Ausmaß der Verwaltungsabgaben ist bei der örtlichen Baupolizei auszugsweise Folgendes geregelt:

Tarifpost 28:	Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz	EUR 21,80
Tarifpost 29:	Baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche	EUR 0,36 mind. jedoch EUR 61,77
Tarifpost 34:	nachträgliche Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für konsenslose Bauwerke u.a. Vorhaben	die doppelten Ansätze der Tarif- posten 29 - 33

Die vorhandene, in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung aus 2005 ist Gegenstand und Grundlage der Tarifberechnungen nach der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung. Entgegen der Beschwerdeannahme beziehen sich die Quadratmeterberechnungen der Tarifposten der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 auch nicht auf allfällige von einer Bewilligung abweichende "Naturmaße", sondern ausschließlich auf die vorliegende Bewilligung.

Eine Überprüfung der einen integralen Bestandteil des Berufungsbescheides bildenden Beilage A ergibt, dass schon die der Verwaltungsabgabe nach Tarifpost 34 auf Parzelle .17 zu Grunde liegende Quadratmeterermittlung nicht zutreffend ist. Selbst wenn man davon ausginge, dass die Einzelposten der Quadratmeterermittlung zutreffend seien ((eine Überprüfung ergibt allerdings zwei sich einander im Ergebnis zwar ungefähr ausgleichende, aber doch unrichtige Berechnungen bei den Punkten Vorraum, WR und WC/Du, Kindergarderobe, WR, Hofeingang im Ausmaß von jeweils ca. 2 m²)), so ergibt doch eine Addition der Einzelflächen nicht die in Summe angegebenen 1194,79 m², sondern eine Summe von 1169,30 m². Multipliziert mit der Abgabe von EUR 0,72 je m² ergebe die so ermittelte Additionssumme eine Summe von EUR 841,90 (im Gegensatz zu den angegebenen EUR 860,25).

Nachdem sich der Berufungsbescheid im Hinblick auf die Berechnung der Verfahrenskosten schon damit als inhaltlich rechtswidrig erweist, wäre die belangte Behörde schon aus diesem Grund verpflichtet gewesen, den

Berufungsbescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückzuverweisen. Dadurch, dass die belangte Behörde dies verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid ihrerseits mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Das Vorbringen in der Beschwerde, dass die Bauhöhe des Stall- und Wirtschaftsgebäudes auf der Parzelle 416 bereits im Jahr 2003 von 8,00 m bzw. 8,20 m auf 9,55 m erhöht wurde, unterliegt im verwaltungsgerichtlichen Verfahren dem Neuerungsverbot, wird jedoch im fortgesetzten Verfahren von der belangten Behörde zu berücksichtigen sein. Entgegen der Annahme der belangten Behörde in der Gegenschrift herrscht im Vorstellungsverfahren nach der NÖ GDO 1973 kein Neuerungsverbot (vgl. dazu z.B. das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2007, 2007/12/0058, mwH).

Dessen ungeachtet ist noch Folgendes festzuhalten: Den Ausführungen des Beschwerdeführers, dass für die Bauplatzerklärung von der Baubehörde fälschlicherweise nach Tarifpost 28 eine Verwaltungsabgabe vorgeschrieben worden sei, da diese Bauflächen bereits durch die mit Bescheid vom 30. Juni 2000 und mit Bescheid vom 3. April 1997 bewilligten Bebauungen erstmalig bebaut worden seien und daher von einer erstmaligen Bebauung keine Rede sein könne, ist zu entgegnen, dass die Tarifpost 28 nicht auf eine erstmalige Bebauung, sondern nur auf die Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz abstellt. Im Falle des Objektes auf dem Grundstück Nr. .17, KG Harmannstein, hat sich im Jahre 1997 nur der nördliche Grundstücksteil im Bauland-Agrargebiet befunden (Punktwidmung). Die anderen Grundstücke mit den Nrn. 60 und 59 wiesen damals noch eine Grünlandwidmung auf und konnten daher nicht Bauplatz im Sinne der BO sein. Erst nach der vom Beschwerdeführer selbst angeführten Umwidmung, welche erst Anfang 2005 abgeschlossen war, wurden diese zwei Grundstücke, welche vorher mit dem Grundstück Nr. .17, KG Harmannsdorf, vereinigt wurden, zu Bauland-Agrargebiet. Da sich nun das gegenständliche Bauverfahren auch auf die bisher keinen Bauplatz bildenden Grundstücksteile bezog, waren gemäß § 23 Abs. 3 der BO diese Grundstücksflächen zum Bauplatz zu erklären. Ebenso war auf dem Grundstück Nr. 416, KG Harmannstein, durch das nunmehr gegenständliche Bauverfahren die Grundstücksfläche gemäß der obigen Norm zum Bauplatz zu erklären, weil die gegenständliche Grundstücksfläche ebenfalls von Grünland auf Bauland-Agrargebiet umgewidmet wurde und daher noch keinen Bauplatz dargestellt hatte. In beiden Fällen wurde daher von der Baubehörde richtigerweise die Verwaltungsabgabe nach Tarifpost 28 vorgeschrieben. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, die Tarifpost 34 sei nicht anwendbar (nachträgliche Erteilung der baubehördlichen Bewilligung), da die Bauführung nur deshalb vor der Baubewilligung erfolgt sei, weil die Umwidmung so lange gedauert habe, ist anzumerken, dass eine derartige Ausnahme in der Tarifpost 34 nicht vorgesehen ist. Wird vor Vorliegen einer Baubewilligung gebaut, so handelt es sich um ein konsensloses Bauwerk und ist die Tarifpost 34 anwendbar. Gemäß § 14 Z. 1 der BO sind Neu- und Zubauten von Gebäuden bewilligungspflichtig. Gemäß § 17 Abs. 1 Z. 5 der BO sind Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen, weder bewilligungs- noch anzeigespflichtig. Entgegen dem Beschwerdevorbringen ist aber aus dem Umstand, dass auf Grund einer feuerpolizeilichen Beschau der Liegenschaften des Beschwerdeführers, bei der auch Mängel festgestellt wurden, die vom Beschwerdeführer nach seinem eigenen Vorbringen behoben wurden) nicht ableitbar, dass der bewilligungslos durchgeführte Dachgeschoßausbau den Brandschutz (oder die Standsicherheit) nicht beeinträchtigte.

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008. Das Kostenmehrbegehren war abzuweisen, weil die Umsatzsteuer bereits in den Pauschalbeträgen der genannten Verordnung berücksichtigt ist.

Wien, am 16. September 2009