

TE Vwgh Erkenntnis 2012/8/23 2011/05/0069

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.08.2012

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

10/10 Grundrechte;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §13 Abs3;

AVG §59 Abs2;

BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1 lit a;

BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1 lit b;

BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1 lit c;

BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1;

BauO NÖ 1996 §20 Abs1;

BauO NÖ 1996 §35 Abs2;

BauRallg;

B-VG Art7 Abs1;

StGG Art5;

VwGG §42 Abs2 Z1;

VwRallg;

1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002

9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. StGG Art. 5 heute
2. StGG Art. 5 gültig ab 23.12.1867

1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2011/05/0070

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten, Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerden des J M R in W, vertreten durch Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, gegen die Bescheide des Stadtsenats der Stadt Wiener Neustadt 1.) vom 28. Februar 2011, Zl. 1R/961-70, betreffend die Versagung einer Baubewilligung (protokolliert zur Zl. 2011/05/0069; mitbeteiligte Parteien in diesem Verfahren: 1. H H und 2. C H, beide in W, beide vertreten durch Allinger Ludwiger Rechtsanwälte GesbR in 2700 Wiener Neustadt, Herrengasse 25), und 2.) vom 28. Februar 2011, Zl. 1R/961-70, betreffend einen Abbruchauftrag (protokolliert zur Zl. 2011/05/0070) (weitere Partei in beiden Beschwerdeverfahren: Niederösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

1. Die zur Zl. 2011/05/0069 erhobene Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Stadt Wiener Neustadt Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und den mitbeteiligten Parteien zusammen Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

2. Der zur Zl. 2011/05/0070 angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Stadt Wiener Neustadt hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines auf einem bestimmten Grundstück der mitbeteiligten Parteien in Wiener Neustadt errichteten Superädifikates (mit einem Arbeits- und Lagerraum).

Hinsichtlich dieses Bauwerkes befindet sich im Verwaltungsakt ein zwischen der erstmitbeteiligten Partei als Vermieterin und der "Firma (Name des Beschwerdeführers)" als Mieter abgeschlossener Mietvertrag vom 1. April 1994, der auszugsweise lautet:

"... Mietgegenstand

...Vermietet werden die im folgenden bei Mietzins angeführten

Räumlichkeiten...

Mietzins

...

f) Superädifikat B-gasse

59,82 m²

...

Benützung

...Die Vermieterin erteilt ihre Zustimmung für das vom Magistrat Wr.-Neustadt alle fünf Jahre geforderte Ansuchen um Weitergewährung der Baubewilligung des 59,82 m² großen Arbeitsraumes auf die Dauer des Mietverhältnisses...."

Nachdem die mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wiener Neustadt befristet auf die Dauer von 5 Jahren erteilte Baubewilligung vom 24. Juni 2004 abgelaufen war, beantragte der Beschwerdeführer mit einer am 4. Jänner 2010 bei der genannten Behörde eingelangten Eingabe die Erteilung einer (neuerlichen) Baubewilligung zur Errichtung eines "provisorischen Arbeits- und Lagerraumes" auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. In dieser Eingabe wurde unter anderem auf eine beiliegende "Zustimmung des Liegenschaftseigentümers" verwiesen.

Einem (damit wohl gemeinten) im Verwaltungsakt aufliegenden Schreiben des Beschwerdeführers vom 30. Dezember 2009 ist auszugsweise folgendes zu entnehmen:

"Da es mir - trotz vertraglicher Verpflichtung des Grundstückseigners - nicht gelungen ist, eine Unterschrift für die Verlängerung der Baubewilligung obiger Liegenschaft zu erhalten, habe ich Herrn (Zweitmitbeteiligter) Jun. 2× persönlich darüber informiert, dass ab nun alle Unterlagen zur Unterschrift bei Ihnen aufliegen.... Auch der Unterzeichnung der Einverständniserklärung, die mir von Herrn (Zweitmitbeteiligter) mündlich zugesagt worden ist, liegt bei Mag. A... (Anwalt von Hr. (Zweitmitbeteiligten)) auf und ist mir noch nicht ausgehändigt worden...."

Mit Schreiben vom 8. Februar 2010 teilten die mitbeteiligten Parteien mit, dass sie auf Grund der offensichtlichen Baufälligkeit des gegenständlichen Objekts der Verlängerung der Baubewilligung des Superädifikates auf dem beschwerdegegenständlichen Grundstück nicht zustimmten.

Mit Bescheid vom 12. August 2010 wies der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt das Ansuchen des Beschwerdeführers auf Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines provisorischen Arbeits- und Lagerraumes auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft gemäß § 20 Abs. 1 Z 6 iVm § 20 Abs. 3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) ab. Begründend stützte sich die Behörde auf den fehlenden Nachweis der Zustimmung der Grundeigentümer zum projektierten Bauvorhaben und verwies auf das Schreiben des Beschwerdeführers vom 30. Dezember 2009, in welchem dieser "die Uneinbringlichkeit der Zustimmung" trotz behaupteter entsprechender vertraglicher Verpflichtung der Eigentümer des Baugrundstücks selbst festgestellt habe. Mit Bescheid vom 12. August 2010 wies der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt das Ansuchen des Beschwerdeführers auf Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines provisorischen Arbeits- und Lagerraumes auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) ab. Begründend stützte sich die Behörde auf den fehlenden Nachweis der Zustimmung der Grundeigentümer zum projektierten Bauvorhaben und verwies auf das Schreiben des Beschwerdeführers vom 30. Dezember 2009, in welchem dieser "die Uneinbringlichkeit der Zustimmung" trotz behaupteter entsprechender vertraglicher Verpflichtung der Eigentümer des Baugrundstücks selbst festgestellt habe.

Mit Bescheid vom selben Tag erteilte der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (von Amts wegen) dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Superädifikates gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 BO den baupolizeilichen Auftrag, das Bauwerk einschließlich der Fundamente abzubrechen (wobei sämtliche bei dem Abbruch anfallenden Materialien

ordnungsgemäß auf den dafür vorgesehenen Deponien zu entsorgen seien) und der Behörde die Durchführung der Arbeiten bis spätestens 31. Oktober 2010 nachzuweisen. Mit Bescheid vom selben Tag erteilte der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (von Amts wegen) dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Superädifikates gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO den baupolizeilichen Auftrag, das Bauwerk einschließlich der Fundamente abzubrechen (wobei sämtliche bei dem Abbruch anfallenden Materialien ordnungsgemäß auf den dafür vorgesehenen Deponien zu entsorgen seien) und der Behörde die Durchführung der Arbeiten bis spätestens 31. Oktober 2010 nachzuweisen.

Unter Hinweis auf den das Baubewilligungsansuchen des Beschwerdeführers abweisenden erstinstanzlichen Bescheid führte die Erstbehörde aus, dass für das gegenständliche Bauwerk keine Baubewilligung vorliege und auch nicht erwirkt werden könne, weshalb die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 Z 3 BO vorlägen und ein Abbruchauftrag habe ergehen müssen. Unter Hinweis auf den das Baubewilligungsansuchen des Beschwerdeführers abweisenden erstinstanzlichen Bescheid führte die Erstbehörde aus, dass für das gegenständliche Bauwerk keine Baubewilligung vorliege und auch nicht erwirkt werden könne, weshalb die Voraussetzungen des Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO vorlägen und ein Abbruchauftrag habe ergehen müssen.

Die vom Beschwerdeführer gegen diese Bescheide erhobenen beinahe wortgleichen Berufungen wurden mit den nunmehr angefochtenen Bescheiden gemäß § 66 Abs. 4 AVG abgewiesen und es wurden die Bescheide erster Instanz bestätigt. In ihren im Wesentlichen gleichlautenden Begründungen führte die belangte Behörde nach Darlegung des Verfahrensganges, soweit für die Beschwerdeverfahren erheblich, aus, dass die Zustimmung der Grundeigentümer zum verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben gemäß § 18 BO jedenfalls eine Grundvoraussetzung für die positive Erledigung darstelle, diese bis dato aber nicht vorgelegt habe werden können, dem Beschwerdeführer das Zustimmungserfordernis bestens bekannt gewesen sei und diesem von der belangten Behörde auch ausreichend Zeit zu Mängelbehebung gegeben worden sei. Zum Abbruchauftrag führte die belangte Behörde aus, dass auf Grund der Abweisung des Bauvorhabens im parallel geführten Bauverfahren infolge eines Widerspruchs zur Bestimmung des § 18 Abs. 1 BO die Erlangung einer Baubewilligung aus den genannten Gründen auch nicht möglich erscheine. Da für das Bauwerk nicht nur keine Baubewilligung vorliege, sondern eine solche auch nicht erwirkt werden könne, sei der Abbruch des Bauwerks von der Erstbehörde rechtsrichtig angeordnet worden. Die vom Beschwerdeführer gegen diese Bescheide erhobenen beinahe wortgleichen Berufungen wurden mit den nunmehr angefochtenen Bescheiden gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG abgewiesen und es wurden die Bescheide erster Instanz bestätigt. In ihren im Wesentlichen gleichlautenden Begründungen führte die belangte Behörde nach Darlegung des Verfahrensganges, soweit für die Beschwerdeverfahren erheblich, aus, dass die Zustimmung der Grundeigentümer zum verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben gemäß Paragraph 18, BO jedenfalls eine Grundvoraussetzung für die positive Erledigung darstelle, diese bis dato aber nicht vorgelegt habe werden können, dem Beschwerdeführer das Zustimmungserfordernis bestens bekannt gewesen sei und diesem von der belangten Behörde auch ausreichend Zeit zu Mängelbehebung gegeben worden sei. Zum Abbruchauftrag führte die belangte Behörde aus, dass auf Grund der Abweisung des Bauvorhabens im parallel geführten Bauverfahren infolge eines Widerspruchs zur Bestimmung des Paragraph 18, Absatz eins, BO die Erlangung einer Baubewilligung aus den genannten Gründen auch nicht möglich erscheine. Da für das Bauwerk nicht nur keine Baubewilligung vorliege, sondern eine solche auch nicht erwirkt werden könne, sei der Abbruch des Bauwerks von der Erstbehörde rechtsrichtig angeordnet worden.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Beschwerden, in welchen der Beschwerdeführer sowohl Rechtswidrigkeit des Inhaltes als auch Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend macht.

Die belangte Behörde hat bezüglich beider Beschwerdeverfahren die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und für beide Beschwerdeverfahren jeweils eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte. Die mitbeteiligten Parteien erstatteten im Beschwerdeverfahren zu Baubewilligung eine Gegenschrift mit dem Begehren, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, beide Beschwerdeverfahren wegen ihres persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden, und hat erwogen:

§ 35 Abs. 2 BO regelt, unter welchen Voraussetzungen die Baubehörde einen Abbruchauftrag zu erteilen hat; diese Bestimmung lautet auszugsweise: Paragraph 35, Absatz 2, BO regelt, unter welchen Voraussetzungen die Baubehörde einen Abbruchauftrag zu erteilen hat; diese Bestimmung lautet auszugsweise:

1. "(2) Absatz 2, Die Baubehörde hat den Abbruch des Bauwerks anzuordnen wenn,

...

3. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder 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. 3. für das Bauwerk keine Baubewilligung (Paragraph 23,) oder Anzeige (Paragraph 15,) vorliegt und das Bauwerk unzulässig ist (Paragraph 15, Absatz 3 und Paragraph 23, Absatz eins,) oder 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.

..."

Liegt keine Baubewilligung (oder Anzeige) vor, dann ist (hier) die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen und bejahendenfalls dem Eigentümer die Einbringung eines entsprechenden Antrags innerhalb einer bestimmten Frist aufzutragen. Dieser Schritt hat zu entfallen, wenn das Bauwerk unzulässig ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 2011, ZI. 2008/05/0193). Unzulässig iSd § 35 Abs. 2 Z. 3 erster Fall BO ist ein Bauwerk gemäß § 23 Abs. 1 zweiter Satz u.a. dann, wenn es im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 BO steht. Liegt keine Baubewilligung (oder Anzeige) vor, dann ist (hier) die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen und bejahendenfalls dem Eigentümer die Einbringung eines entsprechenden Antrags innerhalb einer bestimmten Frist aufzutragen. Dieser Schritt hat zu entfallen, wenn das Bauwerk unzulässig ist vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 2011, ZI. 2008/05/0193). Unzulässig iSd Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall BO ist ein Bauwerk gemäß Paragraph 23, Absatz eins, zweiter Satz u.a. dann, wenn es im Widerspruch zu den Bestimmungen des Paragraph 20, Absatz eins, BO steht.

Gemäß § 20 Abs. 1 Z 7 BO (zuletzt geändert durch LGBI. 8200- 14) hat die Baubehörde bei Baubewilligungsanträgen zu prüfen, ob dem Bauvorhaben eine Bestimmung der BO entgegensteht. Gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 7, BO (zuletzt geändert durch Landesgesetzblatt 8200- 14) hat die Baubehörde bei Baubewilligungsanträgen zu prüfen, ob dem Bauvorhaben eine Bestimmung der BO entgegensteht.

Die belangte Behörde ist in ihren Bescheiden zu dem Ergebnis gelangt, dass der Erteilung einer Baubewilligung für das gegenständliche Bauwerk mangels Nachweises der Zustimmung der mitbeteiligten Grundeigentümer zum Bauvorhaben des Beschwerdeführers die Bestimmung des § 18 Abs. 1 Z 1 lit. a BO entgegenstehe und daher eine Bewilligung des vom Bauauftrag erfassten Bauwerkes unzulässig sei. Die belangte Behörde ist in ihren Bescheiden zu dem Ergebnis gelangt, dass der Erteilung einer Baubewilligung für das gegenständliche Bauwerk mangels Nachweises der Zustimmung der mitbeteiligten Grundeigentümer zum Bauvorhaben des Beschwerdeführers die Bestimmung des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, BO entgegenstehe und daher eine Bewilligung des vom Bauauftrag erfassten Bauwerkes unzulässig sei.

Gemäß § 18 Abs. 1 Z 1 BO sind dem Antrag auf Bewilligung anzuschließen: Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, BO sind dem Antrag auf Bewilligung anzuschließen:

"1. Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift):

höchstens 6 Monate alt

oder

Nachweis des Nutzungsrechtes:

1. a) Litera a
Zustimmung des Grundeigentümers oder
2. b) Litera b
Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder
3. c) Litera c
vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens."

Diese Normen sehen keine abweichenden Regelungen für Superädifikate vor. Der Beschwerdeführer ist nicht Grundeigentümer, hatte daher seinem Baubewilligungsantrag den "Nachweis des Nutzungsrechtes" im Sinne des § 18 Abs. 1 Z. 1 BO anzuschließen, wobei (entgegen seiner Auffassung) lit. b ("Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum") nicht (hier) auf das Eigentum am Superädifikat, sondern auf das Grundeigentum abstellt (vgl. dazu,

dass das dort genannte "Miteigentum" das Miteigentum am Grund betrifft, den in Liehr/Riegler, NÖ Bauordnung², S 94, wiedergegebenen Motivenbericht; vgl. auch die hg. Erkenntnisse vom 15. März 2011, Zl. 2009/05/0301, vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0158, vom 23. Juli 2009, Zl. 2008/05/0273, oder vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1040). Diese Normen sehen keine abweichenden Regelungen für Superädifikate vor. Der Beschwerdeführer ist nicht Grundeigentümer, hatte daher seinem Baubewilligungsantrag den "Nachweis des Nutzungsrechtes" im Sinne des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, BO anzuschließen, wobei (entgegen seiner Auffassung) Litera b, ("Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum") nicht (hier) auf das Eigentum am Superädifikat, sondern auf das Grundeigentum abstellt vergleiche dazu, dass das dort genannte "Miteigentum" das Miteigentum am Grund betrifft, den in Liehr/Riegler, NÖ Bauordnung², S 94, wiedergegebenen Motivenbericht; vergleiche , auch die hg. Erkenntnisse vom 15. März 2011, Zl. 2009/05/0301, vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0158, vom 23. Juli 2009, Zl. 2008/05/0273, oder vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1040).

Das hier erforderliche Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers erscheint im Übrigen verfassungsrechtlich unbedenklich (vgl. hiezu das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. März 1997, B 3509/96, VfSlg 14783, auch das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2007/05/0222). Das hier erforderliche Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers erscheint im Übrigen verfassungsrechtlich unbedenklich vergleiche , hiezu das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. März 1997, B 3509/96, VfSlg 14783, auch das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2007/05/0222).

Die im § 18 Abs. 1 Z 1 lit. a BO geforderte Zustimmung des Grundeigentümers zum Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung ist nicht nur eine Vorschrift über einen notwendigen Beleg des Bauansuchens, vielmehr ergibt sich daraus auch die materiellrechtliche Vorschrift, dass die Zustimmung des Grundeigentümers im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung jedenfalls vorliegen muss. Liegt die Zustimmung zur Bauführung im Zeitpunkt der Einbringung des Bauansuchens nicht vor oder ist diese später weggefallen, fehlt es an einer Voraussetzung für die aufrechte Erledigung des Bauansuchens. Selbst wenn der Grundeigentümer bzw. Miteigentümer mit seiner Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid seine ursprünglich erteilte Zustimmung zum Bauvorhaben zurückzieht, muss die Berufungsbehörde die beantragte Baubewilligung versagen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Oktober 1998, Zl. 96/05/0280). Die im Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, BO geforderte Zustimmung des Grundeigentümers zum Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung ist nicht nur eine Vorschrift über einen notwendigen Beleg des Bauansuchens, vielmehr ergibt sich daraus auch die materiellrechtliche Vorschrift, dass die Zustimmung des Grundeigentümers im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung jedenfalls vorliegen muss. Liegt die Zustimmung zur Bauführung im Zeitpunkt der Einbringung des Bauansuchens nicht vor oder ist diese später weggefallen, fehlt es an einer Voraussetzung für die aufrechte Erledigung des Bauansuchens. Selbst wenn der Grundeigentümer bzw. Miteigentümer mit seiner Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid seine ursprünglich erteilte Zustimmung zum Bauvorhaben zurückzieht, muss die Berufungsbehörde die beantragte Baubewilligung versagen vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Oktober 1998, Zl. 96/05/0280).

Weiters muss die Zustimmung des Grundeigentümers "liquid" nachgewiesen werden. Dies bedeutet, dass ein entsprechender Beleg vorgelegt werden muss, aufgrund dessen es keinesfalls fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde. Ohne einen solchen Nachweis darf überhaupt nicht in das Baubewilligungsverfahren eingegangen werden (vgl. hierzu die hg. Erkenntnisse vom 9. November 2004, Zl. 2004/05/0227, vom 27. Mai 1997, Zl. 97/05/0026 und vom 29. Jänner 1981, Zl. 3577/80). Weiters muss die Zustimmung des Grundeigentümers "liquid" nachgewiesen werden. Dies bedeutet, dass ein entsprechender Beleg vorgelegt werden muss, aufgrund dessen es keinesfalls fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde. Ohne einen solchen Nachweis darf überhaupt nicht in das Baubewilligungsverfahren eingegangen werden vergleiche , hierzu die hg. Erkenntnisse vom 9. November 2004, Zl. 2004/05/0227, vom 27. Mai 1997, Zl. 97/05/0026 und vom 29. Jänner 1981, Zl. 3577/80).

Ein solcher "liquider" Nachweis ist - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - durch den Mietvertrag vom 1. April 1994 aber nicht erbracht worden, zumal die Grundeigentümer mit Schreiben vom 8. Februar 2010 an die Baubehörde erster Instanz ihre Zustimmung verweigerten und der Hinweis auf eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer die nach der BO erforderliche Zustimmung nicht ersetzen konnte (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 16. März 1993, Zl. 93/05/0034 und vom 15. Mai 1984, Zl. 83/05/0180, 0181, zur an sich vergleichbaren Rechtslage der Bauordnung für Wien). Im Hinblick auf diese ausdrückliche Verweigerung der Zustimmung bedurfte es aber auch - entgegen der in der Beschwerde zum Baubewilligung vertretenen Auffassung - keiner ausdrücklichen Aufforderung seitens der Behörde an den Beschwerdeführer iSd § 13 Abs. 3 AVG iVm § 18 Abs. 1 Z 1 lit. a BO, die Mängel des

Bauansuchens zu beheben (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. März 1995, Zl. 95/06/0043). Meint der Beschwerdeführer, die erforderliche Zustimmung werde vertragswidrig verweigert, bleibt es ihm unbenommen, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten (siehe § 18 Abs. 1 Z. 1 lit c BO). Ein solcher "liquider" Nachweis ist - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - durch den Mietvertrag vom 1. April 1994 aber nicht erbracht worden, zumal die Grundeigentümer mit Schreiben vom 8. Februar 2010 an die Baubehörde erster Instanz ihre Zustimmung verweigerten und der Hinweis auf eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer die nach der BO erforderliche Zustimmung nicht ersetzen konnte (vergleiche, die hg. Erkenntnisse vom 16. März 1993, Zl. 93/05/0034 und vom 15. Mai 1984, Zl. 83/05/0180, 0181, zur an sich vergleichbaren Rechtslage der Bauordnung für Wien). Im Hinblick auf diese ausdrückliche Verweigerung der Zustimmung bedurfte es aber auch - entgegen der in der Beschwerde zum Baubewilligung vertretenen Auffassung - keiner ausdrücklichen Aufforderung seitens der Behörde an den Beschwerdeführer iSd Paragraph 13, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, BO, die Mängel des Bauansuchens zu beheben (vergleiche, hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. März 1995, Zl. 95/06/0043). Meint der Beschwerdeführer, die erforderliche Zustimmung werde vertragswidrig verweigert, bleibt es ihm unbenommen, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten (siehe Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, Litera c, BO).

Sofern der Beschwerdeführer weiters eine Gleichheitswidrigkeit darin zu erkennen vermeint, dass nach der Auslegung der belangten Behörde der Grundeigentümer jederzeit die baubehördliche Bewilligung für bauliche Veränderungen des Gebäudes, dessen Eigentümer er nicht ist, erwirken könnte, ist dem entgegen zu halten, dass die Erteilung der Baubewilligung noch nichts über die zivilrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens aussagt und es dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Bauwerks unbenommen bliebe, eine solche Bauführung zivilrechtlich zu unterbinden (vgl. abermals das zuvor genannte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, VfSlg 14783; vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 23. Dezember 1999, Zl. 99/06/0108). Sofern der Beschwerdeführer weiters eine Gleichheitswidrigkeit darin zu erkennen vermeint, dass nach der Auslegung der belangten Behörde der Grundeigentümer jederzeit die baubehördliche Bewilligung für bauliche Veränderungen des Gebäudes, dessen Eigentümer er nicht ist, erwirken könnte, ist dem entgegen zu halten, dass die Erteilung der Baubewilligung noch nichts über die zivilrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens aussagt und es dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Bauwerks unbenommen bliebe, eine solche Bauführung zivilrechtlich zu unterbinden (vergleiche, abermals das zuvor genannte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, VfSlg 14783; vergleiche, auch das hg. Erkenntnis vom 23. Dezember 1999, Zl. 99/06/0108).

Das Baugesuch wurde daher zu Recht abgewiesen.

Anders verhält es sich mit dem Abbruchauftrag. Zwar erweist sich die Ansicht des Beschwerdeführers, wonach der Beseitigungsauftrag gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 BO rechtswidrig ergangen sei, weil § 18 Abs. 1 BO der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegenstehe, im Hinblick auf die obigen Ausführungen als verfehlt. Soweit der Beschwerdeführer aber durch den angefochtenen Abbruchauftrags-Bescheid eine Verletzung der Leistungsfrist rügt, ist dies zutreffend. Anders verhält es sich mit dem Abbruchauftrag. Zwar erweist sich die Ansicht des Beschwerdeführers, wonach der Beseitigungsauftrag gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 3, BO rechtswidrig ergangen sei, weil Paragraph 18, Absatz eins, BO der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegenstehe, im Hinblick auf die obigen Ausführungen als verfehlt. Soweit der Beschwerdeführer aber durch den angefochtenen Abbruchauftrags-Bescheid eine Verletzung der Leistungsfrist rügt, ist dies zutreffend.

Die belangte Behörde hat mit dem zweitangefochtenen Bescheid den erstinstanzlichen Beseitigungsauftrag zur Gänze bestätigt, somit auch hinsichtlich der mit längstens 31. Oktober 2010 bestimmten Leistungsfrist. Diese Frist war bei Erlassung des zweitangefochtenen Bescheides bereits abgelaufen, womit dieser Bescheid in Wahrheit keine Leistungsfrist enthält (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 5. September 2001, Zl. 2001/04/0026), sodass der zweitangefochtene Bescheid mangels Leistungsfrist sofort vollstreckbar wäre (siehe die hg. Erkenntnisse vom 5. September 2001, Zl. 2001/04/0026, oder auch vom 15. Juni 2011, Zl. 2011/05/0077), was gegen § 59 Abs. 2 AVG verstößt, wonach dem Verpflichteten eine angemessene Leistungsfrist einzuräumen ist. Die belangte Behörde hat mit dem zweitangefochtenen Bescheid den erstinstanzlichen Beseitigungsauftrag zur Gänze bestätigt, somit auch hinsichtlich der mit längstens 31. Oktober 2010 bestimmten Leistungsfrist. Diese Frist war bei Erlassung des zweitangefochtenen Bescheides bereits abgelaufen, womit dieser Bescheid in Wahrheit keine Leistungsfrist enthält (vergleiche, hiezu das hg. Erkenntnis vom 5. September 2001, Zl. 2001/04/0026), sodass der zweitangefochtene Bescheid mangels Leistungsfrist sofort vollstreckbar wäre (siehe die hg. Erkenntnisse vom 5. September 2001,

Zl. 2001/04/0026, oder auch vom 15. Juni 2011, Zl.2011/05/0077), was gegen Paragraph 59, Absatz 2, AVG verstößt, wonach dem Verpflichteten eine angemessene Leistungsfrist einzuräumen ist.

Da die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid die Leistungsfrist des erstinstanzlichen Abbruchauftrags bestätigte, welche aber zum Zeitpunkt der Erlassung dieser Entscheidung bereits verstrichen war, erweist sich der angefochtene Abbruchauftrags-Bescheid als inhaltlich rechtswidrig.

Zusammenfassend war daher die zur Zl. 2011/05/0069 erhobene Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen, während der zweitangefochtene Bescheid (Zl. 2011/05/0070) wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war. Zusammenfassend war daher die zur Zl. 2011/05/0069 erhobene Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen, während der zweitangefochtene Bescheid (Zl. 2011/05/0070) wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung, BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 23. August 2012

Schlagworte

Verbesserungsauftrag Ausschuß Rechtsgrundsätze Fristen VwRallg6/5 Baubewilligung BauRallg6 Organisationsrecht Justiz - Verwaltung Verweisung auf den Zivilrechtsweg VwRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2011050069.X00

Im RIS seit

19.09.2012

Zuletzt aktualisiert am

27.09.2012

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at