

TE Vwgh Erkenntnis 2009/4/28 2008/06/0241

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.04.2009

Index

L10017 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Tirol;
L82000 Bauordnung;
L82007 Bauordnung Tirol;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §59 Abs2;
AVG §68;
AVG §8;
BauO Tir 2001 §27 Abs1;
BauO Tir 2001 §27 Abs3;
BauO Tir 2001 §27;
BauO Tir 2001 §54;
BauRallg;
GdO Tir 2001 §121;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;
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. AVG § 68 heute
2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde des R L in K, vertreten durch Mag. Hubertus P. Weben, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Museumstraße 5/II, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 31. Oktober 2008, Zl. Ve1-8-1/354-12, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. C GmbH in L, vertreten durch Dr. Horst Brunner, Dr. Emilio Stock und Mag. Gerhard Endstrasser, Rechtsanwälte in 6370 Kitzbühel, Jochberger Straße 98, 2. Gemeinde K, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Tirol hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Im Beschwerdefall geht es um ein Bauvorhaben auf einem Grundstück im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines unmittelbar angrenzenden Grundstückes.

Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 6. März 2000 wurde dem F. W. die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Baugrundstück erteilt. Dieser Bescheid, der auch dem Beschwerdeführer zugestellt wurde, blieb unbekämpft.

Mit weiterem Bescheid des Bürgermeisters vom 6. Februar 2002 wurde über Antrag des F. W. vom 16. Jänner 2002 die Gültigkeit der Baubewilligung um zwei Jahre verlängert (der Bescheid ist an F. W. gerichtet, in der Sachverhaltsdarstellung des Bescheides heißt es allerdings, dass die Baubewilligung vom 6. März 2000 dem A. W. erteilt worden sei).

Mit Eingabe vom 8. Jänner 2004 (bei der Gemeinde eingelangt am 19. Jänner 2004) kam A. W. um die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Baugrundstück ein. Der Bürgermeister erteilte diese Baubewilligung mit Bescheid vom 20. April 2004, die unter anderem auch dem Beschwerdeführer zugestellt wurde und unbekämpft blieb.

Mit Eingabe vom 27. Jänner 2006 (bei der Gemeinde eingelangt am 31. Jänner 2006) brachte die O. GmbH vor, sie habe von A. W. das Baugrundstück erworben. Die dem A. W. mit Bescheid vom 20. April 2004 erteilte baubehördliche Bewilligung "läuft am 20. April 2006 aus". Es werde beantragt, die Baubewilligung um zwei Jahre zu verlängern.

Mit Bescheid vom 31. Jänner 2006 verlängerte der Bürgermeister antragsgemäß die Baubewilligung vom 20. April 2004 um zwei Jahre. Dieser Bescheid wurde nur der Einschreiterin, der O. GmbH, zugestellt.

In einem Grundbuchsatz vom 20. Juni 2006 scheint die O. GmbH als Eigentümerin des Baugrundstückes (auf Grund eines Kaufvertrages vom 2. August 2005) auf (wobei, wie der Verwaltungsgerichtshof erhoben hat und auch von der Tagebuchzahl indiziert wird, die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch noch im Jahr 2005 vollzogen wurde).

Aus den Akten ergibt sich weiters, dass das Baugrundstück damals als Bauland ausgewiesen war (Wohngebiet gemäß § 38 Abs. 1 TROG), im neuen Flächenwidmungsplan hingegen, der am 26. Juli 2006 in Kraft trat, nicht mehr (sondern als Freiland). Aus den Akten ergibt sich weiters, dass das Baugrundstück damals als Bauland ausgewiesen war (Wohngebiet gemäß Paragraph 38, Absatz eins, TROG), im neuen Flächenwidmungsplan hingegen, der am 26. Juli 2006 in Kraft trat, nicht mehr (sondern als Freiland).

Mit Baugesuch vom 12. Juli 2006 kam die erstmitbeteiligte Partei (kurz: Bauwerberin) als "außerbüchliche Eigentümerin" des Baugrundstückes mit Zustimmung der O. GmbH um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung von baulichen Maßnahmen ein, bezeichnet als "2. Tekturplan" zum bestehenden Einreichplan ("Errichtung eines

Wohnhauses mit Doppelgarage").

In einer undatierten Erledigung in den Gemeindeakten erklärte der Bausachverständige H., die Pläne für die Abänderung des Bauvorhabens seien von ihm am 17. Juli 2006 geprüft worden, das Vorhaben entspreche aus seiner Sicht den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung.

Hierauf erteilte der Bürgermeister ohne weiteres Verfahren (ein solches ist den Verwaltungsakten jedenfalls nicht zu entnehmen, insbesondere keine Bauverhandlung) mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 20. Juli 2006 die baubehördliche Bewilligung "zur Abänderung der Baubewilligung laut Tekturplan".

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung. Mit Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes vom 24. August 2006 wurde die Berufung "zurückgewiesen" und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Der Beschwerdeführer erhob Vorstellung.

Am 27. September 2006 langten bei der Gemeinde zwei Schreiben ein, und zwar eines eines Bauunternehmens vom 25. September 2006, mit welchem eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vom 15. September 2006 vorgelegt wurde, dass die Absteckung der Schnurgerüste am 14. September 2006 vorgenommen wurde, und andererseits ein Schreiben der Bauwerberin vom 25. September 2006, in dem es unter anderem heißt, "der Verlauf der äußeren Wandfluchten sei nach Fertigstellung der Bodenplatte/des Fundamentes an Ort und Stelle gekennzeichnet" worden. Es werde bestätigt, dass die gekennzeichneten äußeren Wandfluchten der Baubewilligung entsprächen (gefertigt ist dieses Schreiben von jenem Bauunternehmen).

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 28. November 2006 wurde der Vorstellung Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an die Berufungsbehörde verwiesen. Zur Begründung führte die belangte Behörde aus, die Berufungsbehörde habe die Berufung als unzulässig zurückgewiesen anstatt richtigerweise als unbegründet abgewiesen. Der Begründung des Berufungsbescheides sei jedoch zu entnehmen, dass hier lediglich ein Vergreifen im Ausdruck vorliege, was den Berufungsbescheid nicht rechtswidrig mache.

Zutreffend weise der Beschwerdeführer darauf hin, dass im Verfahren zur Verlängerung einer Baubewilligung dem Nachbarn Parteistellung zukomme, weil damit seine Rechtssphäre unmittelbar berührt werde (Hinweis auf hg. Judikatur). Der Bescheid des Bürgermeisters vom 31. Jänner 2006 sei unbestritten dem Beschwerdeführer nicht zugestellt worden. Der Bescheid sei somit noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Eine rechtskräftige und damit wirksame Verlängerung der Baubewilligung vom 20. April 2004 liege somit nicht vor.

Sodann befasse sich die belangte Behörde mit dem Bescheid des Bürgermeisters vom 6. Februar 2002 und kam zum Ergebnis, dass für die weitere Beurteilung der Sache von dem mit Bescheid vom 20. April 2004 rechtskräftig genehmigten Vorhaben auszugehen sei.

Die Berufungsbehörde gehe in ihrer Argumentation davon aus, dass mit dem Bescheid vom 20. Juli 2006 ein Wohnhaus entsprechend der Baubewilligung vom 20. April 2004 samt den Abänderungen neu bewilligt worden sei. Die Pläne bildeten einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. In den Plänen sei der gesamte Baubestand dargestellt. Das Bauvorhaben sei demnach mit dem Bescheid vom 20. Juli 2006 neu genehmigt worden.

Dieser Argumentation sei entgegenzuhalten, dass zwar das Baugesuch als Art des Bauvorhabens einen Neubau angebe, während die Beschreibung einen "2. Tekturplan zum bestehenden Einreichplan" nenne. Der Lageplan vom 13. Juli 2006 sehe die Errichtung eines neuen Gebäudes (rot dargestellt) vor, ebenso der Grundriss des 2. Tekturplanes. Andererseits seien in den Schnitten dieses Planes weite Teile des Gebäudes als Bestand dargestellt. Gehe man daher von einem Neubau eines Gebäudes aus, welches mit Bescheid des Bürgermeisters vom 20. Juli 2006 bzw. des Gemeindevorstandes vom 24. August 2006 (Berufungsbescheid) neu genehmigt worden sei, so seien die Planunterlagen sowie die Beschreibung widersprüchlich und entsprächen nicht dem Berufungsbescheid. Da diesbezüglich jedenfalls Rechte des Beschwerdeführers verletzt worden seien, sei der Vorstellung Folge zu geben gewesen. Im fortgesetzten Verfahren werde daher die Berufungsbehörde den Bauwerber aufzufordern haben, sein Projekt ausreichend zu konkretisieren und dementsprechend die Pläne neu zu verfassen.

Gehe man allerdings davon aus, dass es sich beim geplanten Bauvorhaben um eine Änderung eines genehmigten Bauvorhabens handle, so sei zu prüfen, ob die Baubewilligung vom 20. April 2004 im Hinblick auf die Voraussetzungen des § 27 Abs. 3 letzter Satz TBO 2001 noch aufrecht sei (es folgen Hinweise "aus verfahrensökonomischen Gründen"). Gehe man allerdings davon aus, dass es sich beim geplanten Bauvorhaben um eine Änderung eines

genehmigten Bauvorhabens handle, so sei zu prüfen, ob die Baubewilligung vom 20. April 2004 im Hinblick auf die Voraussetzungen des Paragraph 27, Absatz 3, letzter Satz TBO 2001 noch aufrecht sei (es folgen Hinweise "aus verfahrensökonomischen Gründen").

Mit Erledigung vom 7. Dezember 2006 teilte der Bürgermeister der Bauwerberin mit, der Berufungsbescheid sei von der Aufsichtsbehörde behoben worden. Es fehle daher der Baubewilligung an der Rechtskraft. Die Bauarbeiten seien unverzüglich einzustellen.

In weiterer Folge legte die Erstmitbeteiligte ergänzende Planunterlagen vor und führte dazu aus, es gehe um die baubehördliche Bewilligung geringfügiger Änderungen. Der Beschwerdeführer äußerte sich ablehnend.

In einer mit "Vorbegutachtung" überschriebenen, an die Gemeinde gerichteten Stellungnahme vom 19. Februar 2007 führte DI K. aus, das bestehende Gebäude befinde sich im Freiland und solle umgebaut werden. Die durch die Bauführung geplante Erweiterung des Hauses sei geringfügig und weit unter 25 % der Kubatur des derzeitigen Hauses bzw. unter 300 m³. Somit seien die geplanten Baumaßnahmen rechtlich möglich. Das Bauvorhaben entspreche den Abstandsbestimmungen der TBO und sei somit zulässig.

Der Beschwerdeführer äußerte sich weiterhin ablehnend.

Am 14. März 2007 langte bei der Gemeinde ein Schreiben der erstmitbeteiligten Partei vom 30. September 2006 ein, worin die Fertigstellung der Außenwände bestätigt wurde - gefertigt ist das Schreiben vom selben Unternehmen wie das frühere vom 25. September 2006.

Mangels einer neuerlichen Entscheidung über die Berufung durch den Gemeindevorstand brachte der Beschwerdeführer einen Devolutionsantrag an den Gemeinderat ein (vom 24. Juni 2007, eingelangt am 26. Juni 2007).

Mit Berufungsbescheid des Gemeinderates vom 19. Juli 2007 wurde die Berufung (abermals) als unbegründet abgewiesen und der bekämpfte erstinstanzliche Bescheid vom 20. Juli 2006 bestätigt.

Der Beschwerdeführer erhob abermals Vorstellung.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 15. Jänner 2008 wurde der Vorstellung Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit an die Berufungsbehörde zurückverwiesen. Tragender Grund der Aufhebung war, dass das als "Vorbegutachtung" bezeichnete Schreiben des DI K. vom 19. Februar 2007 kein Gutachten im Sinne des Verfahrensrechtes darstelle, weil es lediglich Schlussfolgerungen enthalte, jedoch keinen Befund, aus dem die Schlussfolgerungen nachvollziehbar ableitbar wären. Für eine zuverlässige Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens sei jedoch eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich. Dem Akt sei auch nicht zu entnehmen, ob der Sachverständige ordnungsgemäß als nichtamtlicher Sachverständiger für das anhängige Verfahren bestellt worden sei (im Übrigen befasste sich die belangte Behörde in diesem Bescheid mit Vorbringen des Beschwerdeführers zu anderen Punkten, wobei sie das Vorbringen als unzutreffend erachtete).

In Umsetzung eines Beschlusses des Gemeinderates vom 13. Februar 2008 wurde DI K. mit Bescheid des Gemeinderates vom 14. Februar 2008 zum nichtamtlichen Sachverständigen bestellt und erstattete sodann ein Gutachten vom 23. April 2008.

In diesem Gutachten werden die nun verfahrensgegenständlichen Veränderungen näher beschrieben: Sie betreffen im Untergeschoß die Vergrößerung des Geräteraumes auf eine Nutzfläche von 23,57 m² gegenüber ursprünglichen 11,09 m², ebenfalls im Untergeschoß erfolge an der Nordseite des Gebäudes der Anbau eines Wirtschaftsraumes im Ausmaß von 10,71 m². Die sonstigen baulichen Veränderungen am Gebäude beträfen größtenteils die innere Raumaufteilung, teilweise werde die Anordnung der Fenster (im Bereich des Treppenhauses) geändert.

Im Außenbereich erfolge die Herstellung einer Steinschichtungsmauer an der gesamten südseitigen Grenze und teilweise an der ostseitigen und westseitigen Grenze. Die Höhe dieser Mauer betrage vom natürlichen Gelände aus 2,0 m. Im Anschluss an diese Mauer werde das Gelände bis auf das Niveau des Untergeschoßes im natürlichen Winkel aufgeböscht.

Zusammenfassend kam der Sachverständige zum Ergebnis, dass die geplanten baulichen Veränderungen am Gebäude (samt den Erweiterungen) den Bestimmungen der TBO 2001 sowie des TROG 2006 entsprächen. Auch die Steinschichtungsmauer entspreche den Bestimmungen der TBO 2001. Für die im Anschluss an diese Mauer geplante Aufschüttung bedürfe es in der vorliegenden (gemeint: geplanten) Form der Zustimmung des betroffenen Nachbarn,

weil die Veränderung des Geländes im Mindestabstandsbereich von 3 m mehr als 2 m gegenüber dem natürlichen Gelände betrage. Stimme der Nachbar nicht zu, so sei der Geländeverlauf so an das natürliche Gelände anzupassen, dass die Veränderung nicht mehr als 2 m betrage.

Der Beschwerdeführer äußerte sich ablehnend.

Mit Eingabe vom 14. Mai 2008 nahm die Bauwerberin im Hinblick auf Ausführungen des Sachverständigen K. eine Änderung ihres Vorhabens dahin vor, dass die geplante Aufschüttung im Mindestabstandsbereich (statt, wie geplant, von 3 m) auf eine Höhe von bloß 2 m reduziert werde.

Mit Bescheid des Gemeinderates vom 21. Mai 2008 wurde die Berufung abermals als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, es werde das Bauvorhaben "im Einvernehmen mit dem Bauwerber" insofern abgeändert, als die Aufschüttung im Anschluss an die Steinschlichtungsmauer so dem natürlichen Gelände angepasst werde, dass die Höhe dieser Aufschüttung im Mindestabstandsbereich von 3,00 m nicht mehr als 2,00 m betrage.

Nach Darstellung des Verfahrensganges heißt es zur Begründung zusammengefasst, in Bindung an die tragenden Aufhebungsgründe der Vorstellungsentscheidung vom 28. November 2006 habe die Berufungsbehörde das Ermittlungsverfahren ergänzt, die entsprechenden Planunterlagen angefordert und ein Sachverständigengutachten eingeholt. In Bindung an die weitere Vorstellungsentscheidung vom 15. Jänner 2008 sei ein neuerliches Sachverständigengutachten eingeholt worden. Eine Befangenheit oder gar eine mangelnde Fachkenntnis des Sachverständigen sei nicht erkennbar. Er habe auch nicht die Vorstellungsentscheidung vom 15. Jänner 2008 missachtet, sondern sich auf seine Aufgabe, die Beurteilung des Bauantrages, beschränkt. Die Vorstellungsbehörde habe eindeutig festgestellt, dass für die weitere Beurteilung vom rechtskräftig mit Bescheid vom 20. April 2004 genehmigten Vorhaben auszugehen sei. Der Sachverständige sei daher richtigerweise bei seiner Beurteilung nur von dem der Berufung zugrundeliegenden Bauantrag ausgegangen. Das Gutachten sei schlüssig und vollständig. Er habe dargelegt, dass die Abänderung des Bauvorhabens, mit Ausnahme der Anschüttung im Anschluss an die Steinschlichtung, den hier maßgeblichen Rechtsnormen entspreche. Hinsichtlich dieser Anschüttung sei im Spruch des Bescheides festgestellt worden, dass diese "einvernehmlich mit dem Bauherrn" so abgeändert werde, dass die Höhe über dem natürlichen Gelände nicht mehr als 2,00 m betrage.

Der tatsächliche Baubeginn sei der 15. September 2006 gewesen, wie sich aus den entsprechenden Aufzeichnungen über die Abnahme des Schnurgerüsts ergebe. Bis zu diesem Zeitpunkt sei keine rechtskräftige Entscheidung über den Antrag auf Verlängerung der Baubewilligung erfolgt, insbesondere keine Abweisung des Antrages. Daher sei der Baubeginn am 15. September 2006 zu Recht erfolgt. Auf Grund des rechtzeitigen und rechtmäßigen Baubeginnes sei dem Verfahren über die Verlängerung der Baubewilligung (Bescheid vom 31. Jänner 2006) "die Rechtsgrundlage entzogen worden", dieses Verfahren sei gegenstandslos.

Der Beschwerdeführer erhob abermals Vorstellung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde.

Nach Darstellung des Verfahrensganges und Rechtsausführungen heißt es zur Begründung zusammengefasst, nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes seien die Gemeinde, aber auch die anderen Parteien des Verfahrens sowie die Aufsichtsbehörde selbst und der Verwaltungsgerichtshof an die Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde (gemeint wohl: in aufhebenden Vorstellungsbescheiden) gebunden. Es sei daher, wie in den Vorstellungsentscheidungen vom 28. November 2006 und vom 15. Jänner 2008 für das weitere Verfahren bindend festgestellt worden sei, für die weitere Beurteilung von dem mit dem Bescheid vom 20. April 2004 rechtskräftig genehmigten Vorhaben auszugehen. Der Bescheid des Bürgermeisters vom 31. Jänner 2006, mit dem die Baubewilligung vom 20. April 2004 um zwei Jahre verlängert worden sei, sei noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Da aber rechtzeitig das Ansuchen um Verlängerung der Baubewilligung eingebracht worden sei (nämlich am 27. Jänner 2006), sei der Ablauf der Frist gehemmt gewesen und es sei die Baubeginnsfrist zum Zeitpunkt des tatsächlichen Baubeginnes am 14. September 2006 noch nicht abgelaufen gewesen.

Privatrechtliche Einwendungen des Beschwerdeführers wie Fragen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung berührten keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Dem Vorbringen, der Bescheid sei nichtig, weil der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11. Juli 2007 keinen ordnungsgemäßen Beschluss über die Ausschließung der Öffentlichkeit gefasst habe, könne auch nicht gefolgt werden. Der Niederschrift sei eindeutig zu entnehmen, dass dies beschlossen

worden sei. Es sei auch keine Befangenheit des Vizebürgermeisters erkennbar (wurde näher ausgeführt). Auch eine Befangenheit oder gar mangelnde Fachkunde des Bausachverständigen DI K. sei nicht erkennbar. Es ergäben sich insbesondere keine Bedenken an seiner Beurteilung. Da er zum Schluss gekommen sei, dass die im Anschluss an die Steinschlichtungsmauer geplante Aufschüttung in der vorliegenden Form der nachweislichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn bedürfe, sei mit Schreiben vom 14. Mai 2008 eine Projektmodifikation dahin vorgenommen worden, dass die Aufschüttung im Mindestabstandsbereich auf die maximal zulässige Geländeänderung im Ausmaß von 2 m reduziert werde. Dadurch seien die Abstandsbestimmungen eingehalten worden.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die erstmitbeteiligte Partei, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt weiterhin auch für den Nachbarn, der i.S. des § 42 AVG idF seit der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998 die Parteistellung behalten hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vergleiche, das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt weiterhin auch für den Nachbarn, der i.S. des Paragraph 42, AVG in der Fassung seit der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 158 aus 1998, die Parteistellung behalten hat.

Im Beschwerdefall ist die Tiroler Bauordnung 2001 (TBO 2001), LGBl. Nr. 94 (Wiederverlautbarung), in der Fassung LGBl. Nr. 60/2005 anzuwenden. Im Beschwerdefall ist die Tiroler Bauordnung 2001 (TBO 2001), LGBl. Nr. 94 (Wiederverlautbarung), in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 60 aus 2005, anzuwenden.

§ 25 Abs. 3 TBO 2001 lautet: Paragraph 25, Absatz 3, TBO 2001 lautet:

1. "(3) Absatz 3, Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

a) der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;

1. b) Litera b
der Bestimmungen über den Brandschutz;
2. c) Litera c
der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe;
3. d) Litera d
der Abstandsbestimmungen des § 6; der Abstandsbestimmungen des Paragraph 6,;
4. e) Litera e
im Fall, dass ein allgemeiner Bebauungsplan und ein ergänzender Bebauungsplan oder ein Bebauungsplan mit den Festlegungen des allgemeinen und des ergänzenden Bebauungsplanes nicht bestehen, das Fehlen der Voraussetzungen nach § 55 Abs. 1 oder § 113 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001. "im Fall, dass ein allgemeiner Bebauungsplan und ein ergänzender Bebauungsplan oder ein Bebauungsplan mit den Festlegungen des allgemeinen und des ergänzenden Bebauungsplanes nicht bestehen, das Fehlen der Voraussetzungen nach

Paragraph 55, Absatz eins, oder Paragraph 113, Absatz eins, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001."

§ 27 TBO 2001 lautet: Paragraph 27, TBO 2001 lautet:

"§ 27

Erlöschen der Baubewilligung

1. (1) Absatz eins, Die Baubewilligung erlischt,

a) wenn der Inhaber der Baubewilligung darauf schriftlich verzichtet, (...), oder

b) wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist (Abs. 2) mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. b) wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist (Absatz 2,) mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

1. (2) Absatz 2, Bei umfangreichen Bauvorhaben kann in der Baubewilligung für den Baubeginn eine längere, höchstens jedoch fünfjährige Frist festgelegt werden. Bezieht sich die Baubewilligung auf mehrere Bauabschnitte, so können für die einzelnen Abschnitte unterschiedliche Fristen festgelegt werden.
2. (3) Absatz 3, Auf Antrag des Inhabers der Baubewilligung kann die Frist für den Baubeginn und die Frist für die Bauvollendung jeweils einmal um höchstens zwei Jahre erstreckt werden, wenn er glaubhaft macht, dass er am rechtzeitigen Baubeginn bzw. an der rechtzeitigen Bauvollendung ohne sein Verschulden gehindert gewesen ist, und wenn sich in der Zwischenzeit die baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht derart geändert haben, dass die Baubewilligung danach nicht mehr erteilt werden dürfte. Um die Erstreckung der Frist ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung der Behörde gehemmt.
3. (4) Absatz 4, In die Fristen für den Baubeginn und die Bauvollendung sind die Zeiten eines Verfahrens vor der Vorstellungsbehörde, dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof nicht einzurechnen.
4. (5) Absatz 5, Der Inhaber der Baubewilligung hat nach deren Erlöschen allfällige bereits errichtete Teile des Bauvorhabens unverzüglich zu beseitigen und den Bauplatz wieder in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat ihm die Behörde mit Bescheid die Durchführung dieser Maßnahmen aufzutragen."

§ 54 TBO 2001 lautet: Paragraph 54, TBO 2001 lautet:

"§ 54

Nichtigkeit

Bescheide, mit denen die Baubewilligung erteilt wird, leiden

an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler, wenn

- a) dem Bauverfahren entgegen dem § 24 Abs. 4 kein hochbautechnischer oder brandschutztechnischer Sachverständiger oder kein Sachverständiger zur Beurteilung der jeweiligen Gefahrensituation beigezogen wurde; a) dem Bauverfahren entgegen dem Paragraph 24, Absatz 4, kein hochbautechnischer oder brandschutztechnischer Sachverständiger oder kein Sachverständiger zur Beurteilung der jeweiligen Gefahrensituation beigezogen wurde;
- b) die Baubewilligung erteilt wurde, obwohl das betreffende Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan oder einem Bebauungsplan widersprochen hat (§ 26 Abs. 3 lit. a) oder obwohl ein Abweisungsgrund nach § 26 Abs. 3 lit. b oder c vorgelegen ist." b) die Baubewilligung erteilt wurde, obwohl das betreffende Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan oder einem Bebauungsplan widersprochen hat (Paragraph 26, Absatz 3, Litera a,) oder obwohl ein Abweisungsgrund nach Paragraph 26, Absatz 3, Litera b, oder c vorgelegen ist."

§ 68 AVG lautet auszugsweise: Paragraph 68, AVG lautet auszugsweise:

1. "(2) Absatz 2, Von Amts wegen können Bescheide, aus denen niemandem ein Recht erwachsen ist, sowohl von der Behörde oder vom unabhängigen Verwaltungssenat, die oder der den Bescheid erlassen hat, als auch in Ausübung des Aufsichtsrechtes von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde aufgehoben oder abgeändert werden.

2. (3)Absatz 3,Andere Bescheide kann in Wahrung des öffentlichen Wohles die Behörde, die den Bescheid in letzter Instanz erlassen hat, wenn ein unabhängiger Verwaltungssenat entschieden hat, dieser, oder die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde insoweit abändern, als dies zur Beseitigung von das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährdenden Missständen oder zur Abwehr schwerer volkswirtschaftlicher Schädigungen notwendig und unvermeidlich ist. In allen Fällen hat die Behörde mit möglichster Schonung erworbener Rechte vorzugehen.
3. (4)Absatz 4,Außerdem können Bescheide von Amts wegen in Ausübung des Aufsichtsrechtes von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde als nichtig erklärt werden, wenn der Bescheid
 1. von einer unzuständigen Behörde oder von einer nicht richtig zusammengesetzten Kollegialbehörde erlassen wurde,
 1. 2.Ziffer 2
einen strafgesetzwidrigen Erfolg herbeiführen würde,
 2. 3.Ziffer 3
tatsächlich undurchführbar ist oder
 3. 4.Ziffer 4
an einem durch gesetzliche Vorschrift ausdrücklich mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet.
1. (5)Absatz 5,Nach Ablauf von drei Jahren nach dem in § 63 Abs. 5 bezeichneten Zeitpunkt ist eine Nichtigkeitsklärung aus den Gründen des Abs. 4 Z 1 nicht mehr zulässig.Nach Ablauf von drei Jahren nach dem in Paragraph 63, Absatz 5, bezeichneten Zeitpunkt ist eine Nichtigkeitsklärung aus den Gründen des Absatz 4, Ziffer eins, nicht mehr zulässig.
2. (6)Absatz 6,...
3. (7)Absatz 7,Auf die Ausübung des der Behörde gemäß den Abs. 2 bis 4 zustehenden Abänderungs- und Behebungsrechts steht niemandem ein Anspruch zu. ..."Auf die Ausübung des der Behörde gemäß den Absatz 2 bis 4 zustehenden Abänderungs- und Behebungsrechts steht niemandem ein Anspruch zu. ..."

§ 121 der Tiroler Gemeindeordnung 2001, LGBl. Nr. 36 (TGO - das Gesetz in der hier maßgeblichen Fassung gemäß LGBl. Nr. 90/2005), lautet: Paragraph 121, der Tiroler Gemeindeordnung 2001, LGBl. Nr. 36 (TGO - das Gesetz in der hier maßgeblichen Fassung gemäß Landesgesetzblatt Nr. 90 aus 2005,)), lautet:

"§ 121

Aufhebung von Bescheiden

1. (1)Absatz eins,Die Landesregierung kann einen rechtskräftigen Bescheid eines Gemeindeorganes in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde aus dem Bereich der Landesvollziehung nur aus den Gründen des § 68 Abs. 3 und 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51, aufheben.Die Landesregierung kann einen rechtskräftigen Bescheid eines Gemeindeorganes in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde aus dem Bereich der Landesvollziehung nur aus den Gründen des Paragraph 68, Absatz 3 und 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, Bundesgesetzblatt , Nr. 51, aufheben.
2. (2)Absatz 2,Nach dem Ablauf von drei Jahren nach der Erlassung eines Bescheides ist dessen Aufhebung aus den Gründen des § 68 Abs. 4 Z. 1 AVG nicht mehr zulässig."Nach dem Ablauf von drei Jahren nach der Erlassung eines Bescheides ist dessen Aufhebung aus den Gründen des Paragraph 68, Absatz 4, Ziffer eins, AVG nicht mehr zulässig."

Die Beschwerde ist im Ergebnis berechtigt.

Der Beschwerdeführer argumentiert mehrfach damit, verschiedene baubehördliche Bewilligungen seien nichtig (§ 54 TBO 2001). Unzutreffend ist seine Auffassung, dass nichtige Bescheide keiner Rechtskraft fähig seien, falls nicht ein ausdrücklicher Heilungstatbestand vorliege. Es verhält sich vielmehr geradezu umgekehrt, ein solcher Nichtigkeitsgrund hindert nicht den Eintritt der Rechtskraft. Leiden nämlich Bescheide im Sinne des § 54 TBO 2001 an einem mit Nichtigkeit bedrohten Mangel, bedeutet dies, dass sie, ihre Rechtskraft vorausgesetzt, von der Oberbehörde (§ 68 AVG) oder von der Aufsichtsbehörde (§ 121 TGO) in Ausübung des Aufsichtsrechtes behoben werden können, also "vernichtbar" sind. Solange dies nicht erfolgt ist, gehören solche Bescheide dem Rechtsbestand an und sind für die vorzunehmende Beurteilung maßgeblich. Die Frage einer allfälligen Nichtigkeit ist in diesem Verfahren nicht zu erörtern, weil dies Gegenstand eines anderen Verfahrens wäre.Der

Beschwerdeführer argumentiert mehrfach damit, verschiedene baubehördliche Bewilligungen seien nichtig (Paragraph 54, TBO 2001). Unzutreffend ist seine Auffassung, dass nichtige Bescheide keiner Rechtskraft fähig seien, falls nicht ein ausdrücklicher Heilungstatbestand vorliege. Es verhält sich vielmehr geradezu umgekehrt, ein solcher Nichtigkeitsgrund hindert nicht den Eintritt der Rechtskraft. Leiden nämlich Bescheide im Sinne des Paragraph 54, TBO 2001 an einem mit Nichtigkeit bedrohten Mangel, bedeutet dies, dass sie, ihre Rechtskraft vorausgesetzt, von der Oberbehörde (Paragraph 68, AVG) oder von der Aufsichtsbehörde (Paragraph 121, TGO) in Ausübung des Aufsichtsrechtes behoben werden können, also "vernichtbar" sind. Solange dies nicht erfolgt ist, gehören solche Bescheide dem Rechtsbestand an und sind für die vorzunehmende Beurteilung maßgeblich. Die Frage einer allfälligen Nichtigkeit ist in diesem Verfahren nicht zu erörtern, weil dies Gegenstand eines anderen Verfahrens wäre.

Der Beschwerdeführer meint weiters, der Bescheid vom 20. April 2004 sei wegen Verletzung des Parteigehörs "absolut nichtig", es liege in Wahrheit ein Verwaltungsakt im Sinne des AVG überhaupt nicht vor. Dies ist unrichtig (zur Rechtsfigur des "absolut nichtigen Bescheides" siehe Walter-Mayer, Verwaltungsverfahrenrecht8, Rz 436 ff, mwN - solche Mängel sind hier nicht gegeben).

Der Beschwerdeführer hält den Ausführungen der belangten Behörde über die Bindungswirkung von Vorstellungsentscheidungen entgegen, dass ihm mangels Beschwer bislang eine Bekämpfung der beiden vorausgegangenen, zu seinen Gunsten ergangenen kassatorischen Vorstellungsbescheide verwehrt gewesen sei, sodass erstmals mit dieser Beschwerde unzutreffende Rechtsauffassungen der belangten Behörde geltend gemacht werden könnten. Dem ist zu entgegnen, dass den tragenden Gründen aufhebender kassatorischer Vorstellungsbescheide (und nur den tragenden Gründen) die von der belangten Behörde dargelegte Bindungswirkung für das weitere Verfahren zukommt. Demzufolge ist ein Vorstellungswerber, der eine solche kassatorische Vorstellungsentscheidung erwirkt hat, berechtigt, ihn belastende tragende Aufhebungsgründe zu bekämpfen (siehe dazu näher Hauer, Der Nachbar im Baurecht5, 161 ff, mwN).

Im Beschwerdefall ist zwar nicht erkennbar, dass die Rechtsauffassung der belangten Behörde in den früheren Vorstellungsentscheidungen, der Beurteilung sei die rechtskräftige Baubewilligung vom 20. April 2004 zu Grunde zu legen, ein tragender Aufhebungsgrund im zuvor dargestellten Sinn wäre (dem daher Bindungswirkung zukäme), diese Beurteilung ist aber jedenfalls richtig: Mit diesem Bescheid wurde nämlich ein neues (vom früheren unterschiedliches) Vorhaben bewilligt. Dieser Bescheid ist nach der Aktenlage in Rechtskraft erwachsen. Er ist daher für die weitere Beurteilung maßgeblich. Der Beschwerdeführer selbst hat im Verfahren klargestellt, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben um eine Änderung des mit Bescheid vom 20. April 2004 bewilligten Vorhabens handelt.

Richtig wurde erkannt, dass die weitere Baubewilligung vom 20. Juli 2006 notwendigerweise auf der Baubewilligung vom 20. April 2004 beruht, daher zu prüfen war, ob diese frühere Baubewilligung noch im Sinne des § 27 TBO 2001 aufrecht oder aber erloschen ist. Richtig wurde erkannt, dass die weitere Baubewilligung vom 20. Juli 2006 notwendigerweise auf der Baubewilligung vom 20. April 2004 beruht, daher zu prüfen war, ob diese frühere Baubewilligung noch im Sinne des Paragraph 27, TBO 2001 aufrecht oder aber erloschen ist.

Zutreffend ist die Auffassung der belangten Behörde, dass eine rechtswirksame Erstreckung (Verlängerung) der Baubeginnfrist einen rechtskräftigen derartigen Bescheid der Behörde voraussetzt, ein noch nicht rechtskräftiger erstinstanzlicher Bescheid reicht nicht aus. Wie die belangte Behörde ebenfalls richtig erkannt hat, kommt dem Nachbarn im Verfahren zur Verlängerung der Baubewilligung Parteistellung zu, weil damit seine Rechtssphäre unmittelbar berührt wird (siehe das hg. Erkenntnis vom 8. März 2006, ZI. 2005/06/0279, mwN); da dieser Bescheid mangels Zustellung an den Beschwerdeführer noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist, liegt noch keine wirksame Verlängerung der Baubewilligung vor.

Der Beschwerdeführer als Nachbar war berechtigt, das (behauptete) Erlöschen dieser Baubewilligung (vom 20. April 2004) mangels wirksamer Verlängerung im Baubewilligungsverfahren betreffend die weitere Baubewilligung geltend zu machen, weil ihm (auch) im Verfahren zur Verlängerung der Baubewilligung Parteistellung zukommt (zum Einwand des Nachbarn in einem Bauverfahren, eine für dieses Bauverfahren notwendigerweise erforderliche frühere Baubewilligung bestehe nicht, vgl. die hg. Erkenntnisse vom 20. April 2004, ZI. 2003/06/0127, und vom 20. Oktober 1994, ZI.93/06/0115, jeweils zu Steiermärkischen

Bauvorschriften). Der Beschwerdeführer als Nachbar war berechtigt, das (behauptete) Erlöschen dieser Baubewilligung (vom 20. April 2004) mangels wirksamer Verlängerung im Baubewilligungsverfahren betreffend die weitere Baubewilligung geltend zu machen, weil ihm (auch) im Verfahren zur Verlängerung der Baubewilligung Parteistellung zukommt (zum Einwand des Nachbarn in einem Bauverfahren, eine für dieses Bauverfahren notwendigerweise erforderliche frühere Baubewilligung bestehe nicht, vergleiche, die hg. Erkenntnisse vom 20. April 2004, Zl. 2003/06/0127, und vom 20. Oktober 1994, Zl. 93/06/0115, jeweils zu Steiermärkischen Bauvorschriften).

Die belangte Behörde hat dazu aber (mit der Berufungsbehörde) die Auffassung vertreten, der Baubeginn im September 2006 sei rechtzeitig gewesen, weil er (gemeint: zwar nach Ablauf der - hier - Zwei-Jahres-Frist des § 27 Abs. 2 TBO 2001, aber) noch vor der rechtskräftigen Entscheidung über den Verlängerungsantrag erfolgt sei; damit sei das Verlängerungsverfahren gegenstandslos geworden. Die belangte Behörde hat dazu aber (mit der Berufungsbehörde) die Auffassung vertreten, der Baubeginn im September 2006 sei rechtzeitig gewesen, weil er (gemeint: zwar nach Ablauf der - hier - Zwei-Jahres-Frist des Paragraph 27, Absatz 2, TBO 2001, aber) noch vor der rechtskräftigen Entscheidung über den Verlängerungsantrag erfolgt sei; damit sei das Verlängerungsverfahren gegenstandslos geworden.

Richtig ist wohl, dass durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens gemäß dem letzten Satz des § 27 Abs. 3 leg. cit. der Ablauf der Frist (hier: der Baubeginnfrist) bis zur Entscheidung der Behörde gehemmt wird. Dieser Bestimmung, die die belangte Behörde wohl vor Augen hat, kommt aber nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes nicht der von ihr angenommene Inhalt zu. Damit wird verhindert, dass das in § 27 Abs. 1 TBO 2001 ansonsten ex-lege vorgesehene Erlöschen der Baubewilligung, wenn die Zweijahresfrist abgelaufen ist, eintritt. Es ist weiters nach dem Willen des Gesetzgebers allein dem Verlängerungsverfahren mit den dabei maßgeblichen Kriterien vorbehalten, ob die Baubewilligung verlängert wird. Dabei hat die Baubehörde zu prüfen, ob sich in der Zwischenzeit die baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht derart geändert haben, dass die Baubewilligung danach nicht mehr erteilt werden dürfte, widrigenfalls die angestrebte Verlängerung zu versagen ist; auch kommt dem Nachbarn im Verlängerungsverfahren, wie dargelegt, Parteistellung zu. Diese Prüfungspflicht der Behörde und das Mitspracherecht des Nachbarn können nicht dadurch gleichsam unterlaufen werden, dass (nach Ablauf der Frist des § 27 Abs. 2 TBO 2000, aber) im Zuge des Verlängerungsverfahrens mit dem Bau begonnen wird. Ein solcher Baubeginn ist vielmehr im gegebenen Zusammenhang (§ 27 Abs. 3 TBO 2001) rechtlich unbeachtlich. Verlängert die Behörde die Baubeginnfrist, ist dies maßgeblich; wird die Verlängerung hingegen rechtskräftig versagt, bedeutet dies, dass die Frist in aller Regel (faktisch auf Grund der Dauer des Verlängerungsverfahrens) mit dem Eintritt der Rechtskraft der abweislichen Entscheidung abgelaufen ist. Es geht hier nämlich (nach dem Sinn der Norm folgerichtig) um eine Ablauf- und nicht um eine Fortlaufhemmung, was bedeutet, dass der bei Antragstellung noch offene Teil der Frist nicht (wie im Fall einer Fortlaufhemmung) nach rechtskräftiger Abweisung des Verlängerungsantrages noch weiter liefe und so noch ausgenützt werden könnte. Der bei Antragstellung noch offene Teil der Frist kann zwar jedenfalls (unmittelbar im Anschluss an die Antragstellung) ausgenützt werden, ein späterer Baubeginn ist aber, wie gesagt, im gegebenen Zusammenhang rechtlich nicht erheblich, und erfolgt für den Fall der Abweisung des Verlängerungsantrages auf eigenes Risiko des Bauwerbers (weil dann der Bau konsenslos ist). Dem letzten Satz des § 27 TBO 2001 kommt daher aus dem Blickwinkel des Beschwerdefalles nur in dem Sinn Bedeutung zu, dass im Falle einer Verlängerung der Baubeginnfrist diese als nicht zwischenzeitig abgelaufen gilt. Das hat auch zur Folge, dass die Behörde bei Verlängerung der Frist gegebenenfalls die vollen zwei Jahre ausschöpfen kann, weil (wegen der Hemmung der Frist) die Dauer des Verlängerungsverfahrens im Ergebnis nicht zu Lasten der möglichen Dauer der Fristverlängerung geht (dh., die Dauer der höchstmöglichen Frist von zwei Jahren nicht um die Dauer des Verlängerungsverfahrens zu verkürzen ist). Ohne diese Fristhemmung, also dann, wenn die verlängerte Frist unmittelbar an die (ursprüngliche) Frist des § 27 Abs. 2 TBO 2001 anschliesse, wäre nämlich bei langen Verlängerungsverfahren die Frist deutlich verkürzt, und bei außergewöhnlich langen Verlängerungsverfahren, die (aus welchen Gründen auch immer) länger als die längstmögliche Verlängerung von zwei Jahre dauern (wie im Beschwerdefall), eine effektive Fristverlängerung allenfalls gar nicht möglich. Richtig ist wohl, dass durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens gemäß dem letzten Satz des Paragraph 27, Absatz 3, leg. cit. der Ablauf der Frist (hier: der Baubeginnfrist) bis zur Entscheidung der Behörde gehemmt wird. Dieser Bestimmung, die die belangte Behörde wohl vor Augen hat, kommt aber nach Auffassung des

Verwaltungsgerichtshofes nicht der von ihr angenommene Inhalt zu. Damit wird verhindert, dass das in Paragraph 27, Absatz eins, TBO 2001 ansonsten ex-lege vorgesehene Erlöschen der Baubewilligung, wenn die Zweijahresfrist abgelaufen ist, eintritt. Es ist weiters nach dem Willen des Gesetzgebers allein dem Verlängerungsverfahren mit den dabei maßgeblichen Kriterien vorbehalten, ob die Baubewilligung verlängert wird. Dabei hat die Baubehörde zu prüfen, ob sich in der Zwischenzeit die baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht derart geändert haben, dass die Baubewilligung danach nicht mehr erteilt werden dürfte, widrigenfalls die angestrebte Verlängerung zu versagen ist; auch kommt dem Nachbarn im Verlängerungsverfahren, wie dargelegt, Parteistellung zu. Diese Prüfungspflicht der Behörde und das Mitspracherecht des Nachbarn können nicht dadurch gleichsam unterlaufen werden, dass (nach Ablauf der Frist des Paragraph 27, Absatz 2, TBO 2000, aber) im Zuge des Verlängerungsverfahrens mit dem Bau begonnen wird. Ein solcher Baubeginn ist vielmehr im gegebenen Zusammenhang (Paragraph 27, Absatz 3, TBO 2001) rechtlich unbeachtlich. Verlängert die Behörde die Baubeginnfrist, ist dies maßgeblich; wird die Verlängerung hingegen rechtskräftig versagt, bedeutet dies, dass die Frist in aller Regel (faktisch auf Grund der Dauer des Verlängerungsverfahrens) mit dem Eintritt der Rechtskraft der abweislichen Entscheidung abgelaufen ist. Es geht hier nämlich (nach dem Sinn der Norm folgerichtig) um eine Ablauf- und nicht um eine Fortlaufhemmung, was bedeutet, dass der bei Antragstellung noch offene Teil der Frist nicht (wie im Fall einer Fortlaufhemmung) nach rechtskräftiger Abweisung des Verlängerungsantrages noch weiter liefe und so noch ausgenützt werden könnte. Der bei Antragstellung noch offene Teil der Frist kann zwar jedenfalls (unmittelbar im Anschluss an die Antragstellung) ausgenützt werden, ein späterer Baubeginn ist aber, wie gesagt, im gegebenen Zusammenhang rechtlich nicht erheblich, und erfolgt für den Fall der Abweisung des Verlängerungsantrages auf eigenes Risiko des Bauwerbers (weil dann der Bau konsenslos ist). Dem letzten Satz des Paragraph 27, TBO 2001 kommt daher aus dem Blickwinkel des Beschwerdefalles nur in dem Sinn Bedeutung zu, dass im Falle einer Verlängerung der Baubeginnfrist diese als nicht zwischenzeitig abgelaufen gilt. Das hat auch zur Folge, dass die Behörde bei Verlängerung der Frist gegebenenfalls die vollen zwei Jahre ausschöpfen kann, weil (wegen der Hemmung der Frist) die Dauer des Verlängerungsverfahrens im Ergebnis nicht zu Lasten der möglichen Dauer der Fristverlängerung geht (dh., die Dauer der höchstmöglichen Frist von zwei Jahren nicht um die Dauer des Verlängerungsverfahrens zu verkürzen ist). Ohne diese Fristhemmung, also dann, wenn die verlängerte Frist unmittelbar an die (ursprüngliche) Frist des Paragraph 27, Absatz 2, TBO 2001 anschliesse, wäre nämlich bei langen Verlängerungsverfahren die Frist deutlich verkürzt, und bei außergewöhnlich langen Verlängerungsverfahren, die (aus welchen Gründen auch immer) länger als die längstmögliche Verlängerung von zwei Jahre dauern (wie im Beschwerdefall), eine effektive Fristverlängerung allenfalls gar nicht möglich.

Für die Dauer des Verlängerungsverfahrens besteht somit eine Art Schwebezustand (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 18. März 1994, Zl. 92/07/0043). Ob nun die Baubewilligung vom 20. Juli 2006 aus dem Gesichtspunkt des Bestehens der früheren Baubewilligung vom 20. April 2004 rechtens ist, kann daher (Schwebezustand) erst abschließend beurteilt werden, wenn das Verlängerungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang ist aber zum Beschwerdevorbringen zu bemerken, dass Inhaltsmängel des Verlängerungsgesuches behebbar wären (siehe § 13 Abs. 3 AVG), es trifft (daher) die Ansicht des Beschwerdeführers nicht zu, dass dieses Gesuch "ex lege unwirksam" gewesen wäre. Diese wirksame Antragstellung wirkt auch für die Bauwerberin. Für die Dauer des Verlängerungsverfahrens besteht somit eine Art Schwebezustand vergleiche dazu das hg. Erkenntnis vom 18. März 1994, Zl. 92/07/0043). Ob nun die Baubewilligung vom 20. Juli 2006 aus dem Gesichtspunkt des Bestehens der früheren Baubewilligung vom 20. April 2004 rechtens ist, kann daher (Schwebezustand) erst abschließend beurteilt werden, wenn das Verlängerungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang ist aber zum Beschwerdevorbringen zu bemerken, dass Inhaltsmängel des Verlängerungsgesuches behebbar wären (siehe Paragraph 13, Absatz 3, AVG), es trifft (daher) die Ansicht des Beschwerdeführers nicht zu, dass dieses Gesuch "ex lege unwirksam" gewesen wäre. Diese wirksame Antragstellung wirkt auch für die Bauwerberin.

Da die belangte Behörde die aufgezeigten Umstände verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war. Ergänzend ist noch zur Annahme des Beschwerdeführers, die Wendung im Berufungsbescheid "im Einvernehmen mit dem Bauwerber" deute auf einen unzulässigen öffentlich-rechtlichen Vertrag hin, zu bemerken, dass die Berufungsbehörde damit lediglich (wenngleich sprachlich möglicherweise nicht sonderlich geglückt) die im Berufungsverfahren zulässig

erfolgte Projekteinschränkung zum Ausdruck gebracht hat. Da die belangte Behörde die aufgezeigten Umstände verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben war. Ergänzend ist noch zur Annahme des Beschwerdeführers, die Wendung im Berufungsbescheid "im Einvernehmen mit dem Bauwerber" deute auf einen unzulässigen öffentlich-rechtlichen Vertrag hin, zu bemerken, dass die Berufungsbehörde damit lediglich (wenngleich sprachlich möglicherweise nicht sonderlich geglückt) die im Berufungsverfahren zulässig erfolgte Projekteinschränkung zum Ausdruck gebracht hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 28. April 2009

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Diverses BauRallg11/4 Baubewilligung BauRallg6 Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtswirkungen von Bescheiden Rechtskraft VwRallg9/3 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2008060241.X00

Im RIS seit

10.06.2009

Zuletzt aktualisiert am

01.06.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at