

TE Vwgh Erkenntnis 1989/7/6 87/06/0054

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.07.1989

Index

Verwaltungsverfahren - AVG

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

ABGB §833

AVG §10 Abs2

AVG §13 Abs3

AVG §63 Abs3

1. ABGB § 833 heute

2. ABGB § 833 gültig ab 01.01.1812

1. AVG § 10 heute

2. AVG § 10 gültig ab 01.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018

3. AVG § 10 gültig von 01.01.2012 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011

4. AVG § 10 gültig von 01.01.2010 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009

5. AVG § 10 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008

6. AVG § 10 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

7. AVG § 10 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

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 § 63 heute

2. AVG § 63 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. AVG § 63 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
4. AVG § 63 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
5. AVG § 63 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 686/1994
6. AVG § 63 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Mag. Onder, Dr. Würth, Dr. Leukauf und Dr. Giendl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Hinterwirth, über die Beschwerde der W Gesellschaft m.b.H. in G, vertreten durch Dr. Michael Nierhaus, Rechtsanwalt in Graz, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 26. Februar 1987, Zl. A 17-K-320/1986-3, betreffend Versagung einer Baubewilligung und Abtragungsauftrag, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Graz hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 10.650,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Aus Amtsberichten des Baupolizeiamtes des Magistrates Graz vom 13. September 1977 und vom 30. November 1977 geht hervor, daß auf den Grundstücken Nr. ..., EZ 112, KG A, seit etwa ein bis zwei Jahren Werbetafeln in näher bezeichneten Ausmaßen aufgestellt seien.

Im Jahre 1985 fand eine Ermittlung der Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken statt, wobei festgestellt wurde, daß R S, die mj. N S, Dipl.-Ing. C S und D G, letztere infolge ihrer beschränkten Entmündigung vertreten durch Dr. D B, Notar in I, Eigentümer sind. Im Jahre 1985 fand eine Ermittlung der Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken statt, wobei festgestellt wurde, daß R S, die mj. N S, Dipl.-Ing. C S und D G, letztere infolge ihrer beschränkten Entmündigung vertreten durch Dr. D B, Notar in römisch eins, Eigentümer sind.

Mit Schreiben vom 7. Februar 1985 teilte die „Immobilien Dr. U, Gebäudeverwaltung“, unter Vorlage einer Kopie der Vollmacht der Behörde mit, daß sie die Eigentümer der Liegenschaft B-Straße X vertrete. Aus der Vollmacht geht hervor, daß die „Immobilien Dr. L. U, Gebäudeverwaltung“, ermächtigt werde, (auch) die Liegenschaft B-Straße X (das ist das verfahrensgegenständliche Areal) zu verwalten, u.a. die Eigentümer bei Gerichten, Finanzämtern und Verwaltungsbehörden zu vertreten. Diese Vollmacht trägt die Unterschrift: „Für die Erbengemeinschaft: S“. Mit Schreiben vom 7. Februar 1985 teilte die „Immobilien Dr. U, Gebäudeverwaltung“, unter Vorlage einer Kopie der Vollmacht der Behörde mit, daß sie die Eigentümer der Liegenschaft B-Straße römisch zehn vertrete. Aus der Vollmacht geht hervor, daß die „Immobilien Dr. L. U, Gebäudeverwaltung“, ermächtigt werde, (auch) die Liegenschaft B-Straße römisch zehn (das ist das verfahrensgegenständliche Areal) zu verwalten, u.a. die Eigentümer bei Gerichten, Finanzämtern und Verwaltungsbehörden zu vertreten. Diese Vollmacht trägt die Unterschrift: „Für die Erbengemeinschaft: S“.

Mit Schreiben des Magistrates Graz vom 19. Februar 1985 wurde den Eigentümern mitgeteilt, daß festgestellt wurde, daß auf der Liegenschaft G XIV, B-Straße X, Grundstücke Nr. ..., KG A, ohne Bewilligung an der Straßenseite des Wohngebäudes eine Plakattafel und auf der übrigen Liegenschaft drei weitere Plakattafeln errichtet worden seien. Es werde ersucht, ein ordnungsgemäß belegtes Ansuchen um Bewilligung der Plakattafeln beizubringen. Mit Schreiben des Magistrates Graz vom 19. Februar 1985 wurde den Eigentümern mitgeteilt, daß festgestellt wurde, daß auf der Liegenschaft G römisch vierzehn, B-Straße römisch zehn, Grundstücke Nr. ..., KG A, ohne Bewilligung an der Straßenseite des Wohngebäudes eine Plakattafel und auf der übrigen Liegenschaft drei weitere Plakattafeln errichtet worden seien. Es werde ersucht, ein ordnungsgemäß belegtes Ansuchen um Bewilligung der Plakattafeln beizubringen.

Daraufhin suchte die nunmehrige Beschwerdeführerin um die Baubewilligung für insgesamt 5 Plakattafeln (einmal 13,60 m, zweimal 6,80 m, einmal 10,20 m und einmal 15,30 m) auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken an. Anstelle der Zustimmungserklärung der Grundeigentümer findet sich der Stempel der „Immobilien Dr. U, Gebäudeverwaltung“, sowie die Unterschrift: „i.V. Dr. U“.

In weiterer Folge holte der Magistrat Graz ein Gutachten des Stadtplanungsamtes vom 14. Oktober 1985 ein, das nach ausführlicher Befundaufnahme zu dem Ergebnis kam, daß die Plakatwand am Haus B-Straße X einen städtebaulichen Mißstand in Form eines baufälligen Hauses abdecke. Eine Abbruchbewilligung für dieses Haus liege vor. Eine auf fünf Jahre bzw. längstens bis zur Beendigung der Bauarbeiten befristete, Bewilligung zur Errichtung einer Plakatwand werde daher positiv beurteilt. Die übrigen vier freistehenden Plakatwände stünden in krassem optischen und ästhetischen Gegensatz zur Umgebung bzw. zu dem unmittelbar hinter der alten Schloßmauer befindlichen und gut einsehbaren Schloß Eggenberg. Gemäß § 56 der Stmk. Bauordnung 1976 (BO) dürften für die Dauer bestimmte Werbeeinrichtungen das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung verursachen. Aus diesen Bestimmungen, zusammen mit denen der §§ 11, 15 und 18 BO, werde eine Bewilligung für die vier nördlichen Plakatwände negativ beurteilt. In weiterer Folge holte der Magistrat Graz ein Gutachten des Stadtplanungsamtes vom 14. Oktober 1985 ein, das nach ausführlicher Befundaufnahme zu dem Ergebnis kam, daß die Plakatwand am Haus B-Straße römisch zehn einen städtebaulichen Mißstand in Form eines baufälligen Hauses abdecke. Eine Abbruchbewilligung für dieses Haus liege vor. Eine auf fünf Jahre bzw. längstens bis zur Beendigung der Bauarbeiten befristete, Bewilligung zur Errichtung einer Plakatwand werde daher positiv beurteilt. Die übrigen vier freistehenden Plakatwände stünden in krassem optischen und ästhetischen Gegensatz zur Umgebung bzw. zu dem unmittelbar hinter der alten Schloßmauer befindlichen und gut einsehbaren Schloß Eggenberg. Gemäß Paragraph 56, der Stmk. Bauordnung 1976 (BO) dürften für die Dauer bestimmte Werbeeinrichtungen das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung verursachen. Aus diesen Bestimmungen, zusammen mit denen der Paragraphen 11, 15 und 18 BO, werde eine Bewilligung für die vier nördlichen Plakatwände negativ beurteilt.

Aus dem in weiterer Folge eingeholten Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission vom 21. November 1985 geht hervor, daß angesichts der Qualität der beschriebenen Kulturlandschaft der gesamte Bereich durch Verordnung der Stmk. Landesregierung in die Schutzzone IV nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz miteinbezogen worden sei. Innerhalb der Schutzzonen sei deren landschaftliche und bauliche Charakteristik, also das Erscheinungsbild, zu erhalten. Nach erfolgtem Lokalausweis werde festgestellt, daß durch die bereits errichteten Plakatwände eine grobe Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes entstanden sei. Die Plakatwände würden negativ begutachtet, wenn eine den Bestimmungen des § 6 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 1980 widersprechende nachteilige Veränderung des Erscheinungsbildes eintritt und auch keine Einfügung in das Erscheinungsbild des Stadtteiles gegeben sei. Auch die Belassung der Plakatwände als Provisorium könne nicht positiv begutachtet werden. Aus dem in weiterer Folge eingeholten Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission vom 21. November 1985 geht hervor, daß angesichts der Qualität der beschriebenen Kulturlandschaft der gesamte Bereich durch Verordnung der Stmk. Landesregierung in die Schutzzone römisch vier nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz miteinbezogen worden sei. Innerhalb der Schutzzonen sei deren landschaftliche und bauliche Charakteristik, also das Erscheinungsbild, zu erhalten. Nach erfolgtem Lokalausweis werde festgestellt, daß durch die bereits errichteten Plakatwände eine grobe Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes entstanden sei. Die Plakatwände würden negativ begutachtet, wenn eine den Bestimmungen des Paragraph 6, des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 1980 widersprechende nachteilige Veränderung des Erscheinungsbildes eintritt und auch keine Einfügung in das Erscheinungsbild des Stadtteiles gegeben sei. Auch die Belassung der Plakatwände als Provisorium könne nicht positiv begutachtet werden.

Bei einer zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes anberaumten mündlichen Verhandlung vom 26. November 1985 wurden den Verhandlungsteilnehmern die Gutachten zur Kenntnis gebracht. Der bautechnische Amtssachverständige gab ein Gutachten dahingehend ab, daß die Plakatwände nicht positiv begutachtet werden könnten. Das Ansuchen sei daher abzulehnen und zugleich der Abtragungsauftrag zu erteilen. Die Beschwerdeführerin sowie die Vertreterin der Eigentümer forderten die Zusendung der beiden Gutachten und erklärten, dann eine Stellungnahme abzugeben.

In weiterer Folge wurden die Gutachten den Parteien des Verfahrens übermittelt.

Mit Schreiben vom 3. Jänner 1986 gab die Beschwerdeführerin sodann eine Stellungnahme zum Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission ab, in der sie vor allem darauf hinwies, daß die Plakattafel am Haus B-Straße X einen baulichen Mangel abdecke und daher zu bewilligen sei; die übrigen Plakattafeln seien ebenfalls zu bewilligen, da sie zum Teil einen schadhafte Zaun abdeckten und parallel zur Straße angebracht seien. Eine Ablenkung der

Kraftfahrer könne daher keineswegs erfolgen. Zum Teil befänden sich die Plakattafeln auf der westlichen Straßenseite der Wiener Straße und behinderten daher nicht den Blick in östlicher Richtung auf den Schloßpark oder das Schloß. Mit Schreiben vom 3. Jänner 1986 gab die Beschwerdeführerin sodann eine Stellungnahme zum Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission ab, in der sie vor allem darauf hinwies, daß die Plakattafel am Haus B-Straße römisch zehn einen baulichen Mangel abdecke und daher zu bewilligen sei; die übrigen Plakattafeln seien ebenfalls zu bewilligen, da sie zum Teil einen schadhafte Zaun abdeckten und parallel zur Straße angebracht seien. Eine Ablenkung der Kraftfahrer könne daher keineswegs erfolgen. Zum Teil befänden sich die Plakattafeln auf der westlichen Straßenseite der Wiener Straße und behinderten daher nicht den Blick in östlicher Richtung auf den Schloßpark oder das Schloß.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 24. März 1986 wurde das Ansuchen der Beschwerdeführerin um Erteilung einer Baubewilligung für fünf Plakatwände entlang der Grundstücke Nr. ..., KG A, in einer Höhe von 2,60 m und Längen zwischen 6,80 und 15,30 m, gelegen an der B-Straße gemäß § 62 BO abgelehnt. Gleichzeitig erging gemäß § 73 Abs. 2 BO an die Beschwerdeführerin der Auftrag, die konsenslos errichteten Plakatwände innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Rechtskraft des Bescheides abzutragen. Dies wurde mit den Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission und des Stadtplanungsamtes sowie mit dem Ergebnis der Augenscheinsverhandlung vom 11. Dezember 1985 begründet. Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 24. März 1986 wurde das Ansuchen der Beschwerdeführerin um Erteilung einer Baubewilligung für fünf Plakatwände entlang der Grundstücke Nr. ..., KG A, in einer Höhe von 2,60 m und Längen zwischen 6,80 und 15,30 m, gelegen an der B-Straße gemäß Paragraph 62, BO abgelehnt. Gleichzeitig erging gemäß Paragraph 73, Absatz 2, BO an die Beschwerdeführerin der Auftrag, die konsenslos errichteten Plakatwände innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Rechtskraft des Bescheides abzutragen. Dies wurde mit den Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission und des Stadtplanungsamtes sowie mit dem Ergebnis der Augenscheinsverhandlung vom 11. Dezember 1985 begründet.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung mit dem ausdrücklichen Antrag auf Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides und Erteilung der Baubewilligung. Sie legte gleichzeitig ein Gutachten des Dipl.-Ing. O.W. vom 22. Dezember 1985 vor, aus dem hervorgeht, daß die gegenständlichen Plakattafeln keineswegs eine Störung des Straßenbildes darstellten, vielmehr deckten sie zumindest Teile des schadhafte Zaunes bzw. des Hauses ab.

In Ausführung ihrer Berufung rügte die Beschwerdeführerin, daß der Bescheid erster Instanz ihr direkt zugesandt wurde, obwohl sie anwaltlich vertreten gewesen sei. Weiters sei auf ihre Stellungnahme zum Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission im angefochtene Bescheid nicht eingegangen worden, was eine grobe Verletzung des Parteiengehörs bedeute. In weiterer Folge wendete sich die Berufung inhaltlich gegen das Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission zur Frage der Bewilligungsfähigkeit der Plakatwände.

Über Aufforderung der Behörde legte die Beschwerdeführerin sodann eine Widmungsbewilligung für das verfahrensgegenständliche Areal vom 7. November 1985 für Bauzwecke (zwei Bauplätze) vor.

Mit Schreiben vom 22. Oktober 1986 wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert, binnen einer Woche der Behörde bekanntzugeben, ob und an welchem Tag dem Vertreter der Beschwerdeführerin der Bescheid vom 24. März 1986 tatsächlich zugekommen sei. Weiters habe die belangte Behörde festgestellt, daß der Beschwerdeführerin, die selbst nicht Eigentümerin sei, das subjektive Baurecht mangle. Dies deshalb, weil eine juristische Person, die nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht Bevollmächtigte sein könne, nämlich die „Immobilien Dr. L. U, behördlich konzessionierte Gebäudeverwaltung“, auf Grund einer Hausverwaltungsvollmacht „Für die Erbengemeinschaft“ (für die nur eine Unterschrift vorliegt) die Konsenswerberin bevollmächtigt habe. Die Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümer fehle. Weiters sei festgestellt worden, daß die Widmungsbewilligung vom 7. November 1985 die Errichtung einer Plakatwand nicht einschließe und somit auch nicht zulasse. Dieser Sachverhalt werde zur Wahrung des Parteiengehörs vor Bescheiderlassung zur Kenntnis gebracht und Gelegenheit gegeben, hiezu binnen einer Woche eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Die Beschwerdeführerin stellte einen Antrag auf Fristverlängerung bis zum 15. November 1986 zur Abgabe dieser Stellungnahme. Mit Schreiben vom 14. November 1986 brachte die Beschwerdeführerin vor, daß der Bescheid erster Instanz dem Vertreter der Beschwerdeführerin erst am 7. April 1986 zugegangen sei. Weiters wurde vorgebracht, daß es sich bei der „Firma Dr. L. U, behördlich konzessionierte Gebäudeverwaltung“, nicht um eine juristische Person

handle, sondern um eine Einzelfirma. Die dieser Einzelfirma erteilte Vollmacht sei von Dipl.-Ing. R S für die Erbgemeinschaft unterfertigt. Sämtliche Miteigentümer hätten seinerzeit eine Erbgemeinschaft gebildet. Die Einantwortung sei allerdings schon vor Jahren erfolgt. Der Zusatz „Für die Erbgemeinschaft“ sei dadurch zu erklären, daß sich die Miteigentümer eben nach wie vor als Erbgemeinschaft fühlen. Die im Akt erliegende Vollmacht für Dr. L. U, bei der es sich eben um keine juristische Person handle, müßte eigentlich ausreichend sein. Sie sei von einem der Miteigentümer unterfertigt und im Hinblick auf die rechtliche Konstruktion des ideellen Miteigentums sei schon dadurch die Zustimmung der Grundeigentümer anzunehmen. Verwiesen werde darüberhinaus auch auf die ebenfalls dem Baurechtsakt beiliegende Vollmacht des Dr. D B in seiner Funktion als Sachwalter von D G, der gleichfalls Dr. U eine entsprechende Vollmacht erteilt habe. Insgesamt sei zu vermerken, daß die Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümer in völlig rechtsgültiger Weise vorliege. Sollte der Magistrat Graz trotz dieser Ausführungen und nochmaliger Überprüfung der Angelegenheit der Ansicht sein, daß die ausdrückliche schriftliche Zustimmung jedes einzelnen Miteigentümers notwendig sei, so könnte diese über eine entsprechende zusätzliche Aufforderung des Magistrates Graz selbstverständlich beigebracht werden, im Hinblick auf den überwiegenden Auslandsaufenthalt der Miteigentümer allerdings nur unter einer zumindest dreimonatigen Fristsetzung. Zur Frage der Widmungsbewilligung meinte die Beschwerdeführerin, daß sich diese zwar nicht ausdrücklich auf die Errichtung einer Plakatwand beziehe, nichts desto weniger sei aber deutlich, daß das gesamte Grundstück für Bauzwecke rechtskräftig gewidmet sei.

Mit Schreiben vom 16. Jänner 1987, beim Vertreter der Beschwerdeführerin eingelangt am 21. Jänner 1987, wurde dieser mitgeteilt, daß das subjektive Baurecht, also die Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümer (Mitunterfertigung des Ansuchens = Zustimmung gemäß § 58 lit. c BO, Unterfertigung der Baupläne und der Baubeschreibungen gemäß § 60 Abs. 1 BO, bei der mj. N S Zustimmung bzw. Mitunterfertigung durch deren gesetzlichen Vertreter, bei Frau D G Zustimmung bzw. Mitunterfertigung durch den Sachwalter Dr. D B) fehle. Unabhängig von der Frage, ob die im Akt erliegenden Vollmachten für die „Immobilien Dr. U, behördlich konzessionierte Gebäudeverwaltung“, überhaupt eine gehörige Vollmacht darstelle, werde die „Dr. U, behördlich konzessionierte Gebäudeverwaltung“, lediglich mit der Hausverwaltung bzw. Prozeßführung bevollmächtigt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ermächtige die Hausverwaltervollmacht jedoch nicht zur Erteilung einer Zustimmung der Miteigentümer zu einer bewilligungspflichtigen Bauführung im Sinn des § 58 lit. c BO. Das Fehlen dieser Zustimmungserklärung stelle ein Formgebrechen gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1950 dar. Es ergehe daher an die Beschwerdeführerin gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1950 in Verbindung mit § 58 lit. c und § 60 Abs. 1 BO der Auftrag, binnen einer mit zwei Wochen bemessenen Frist dieses Formgebrechen zu beheben und den Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer beizubringen, widrigenfalls das eingebrachte Ansuchen als mangelhaft belegt zurückzuweisen sein werde. Mit Schreiben vom 16. Jänner 1987, beim Vertreter der Beschwerdeführerin eingelangt am 21. Jänner 1987, wurde dieser mitgeteilt, daß das subjektive Baurecht, also die Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümer (Mitunterfertigung des Ansuchens = Zustimmung gemäß Paragraph 58, Litera c, BO, Unterfertigung der Baupläne und der Baubeschreibungen gemäß Paragraph 60, Absatz eins, BO, bei der mj. N S Zustimmung bzw. Mitunterfertigung durch deren gesetzlichen Vertreter, bei Frau D G Zustimmung bzw. Mitunterfertigung durch den Sachwalter Dr. D B) fehle. Unabhängig von der Frage, ob die im Akt erliegenden Vollmachten für die „Immobilien Dr. U, behördlich konzessionierte Gebäudeverwaltung“, überhaupt eine gehörige Vollmacht darstelle, werde die „Dr. U, behördlich konzessionierte Gebäudeverwaltung“, lediglich mit der Hausverwaltung bzw. Prozeßführung bevollmächtigt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ermächtige die Hausverwaltervollmacht jedoch nicht zur Erteilung einer Zustimmung der Miteigentümer zu einer bewilligungspflichtigen Bauführung im Sinn des Paragraph 58, Litera c, BO. Das Fehlen dieser Zustimmungserklärung stelle ein Formgebrechen gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 dar. Es ergehe daher an die Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 in Verbindung mit Paragraph 58, Litera c und Paragraph 60, Absatz eins, BO der Auftrag, binnen einer mit zwei Wochen bemessenen Frist dieses Formgebrechen zu beheben und den Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer beizubringen, widrigenfalls das eingebrachte Ansuchen als mangelhaft belegt zurückzuweisen sein werde.

Mit Schreiben vom 27. Jänner 1987 suchte der Vertreter der Beschwerdeführerin um eine Fristverlängerung zur Behebung dieser Formgebrechen um weitere zehn Wochen an, wobei er darauf hinwies, daß die Eigentümer im Ausland aufhältig seien. Es sei daher innerhalb der mit zwei Wochen bemessenen Mängelbehebungsfrist unmöglich, die angeblich vorliegenden Formgebrechen zu beheben.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 26. Februar 1987, zugestellt am 23. März 1987, wurde der Berufung der Beschwerdeführerin keine Folge gegeben; aus Anlaß der Berufung wurde jedoch der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides - mit Ausnahme der Vorschreibung der Verfahrenskosten und des Beseitigungsauftrages, von dem die belangte Behörde annahm, er sei mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen - dahin abgeändert, daß der Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung von fünf Plakattafeln gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1950 in Verbindung mit § 58 lit. c BO als mangelhaft belegt zurückgewiesen werde. Zur Frage der Rechtzeitigkeit der Berufungsschrift - so die Bescheidsbegründung - sei ein Ermittlungsverfahren durchgeführt worden; der Mangel der Zustellung an die Beschwerdeführerin statt an ihren Rechtsfreund sei nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unter der Voraussetzung sanierbar, daß der Bescheid dem Vertreter tatsächlich zugekommen sei, was im vorliegenden Fall zutreffe. Der Vertreter der Beschwerdeführerin habe der Berufsbehörde mitgeteilt, daß er den erstinstanzlichen Bescheid am 7. April 1986 erhalten habe, die Berufungsschrift vom 16. April 1986 sei also rechtzeitig zur Post gegeben worden, sodaß von einer rechtzeitig eingebrachten Berufung auszugehen sei. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 26. Februar 1987, zugestellt am 23. März 1987, wurde der Berufung der Beschwerdeführerin keine Folge gegeben; aus Anlaß der Berufung wurde jedoch der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides - mit Ausnahme der Vorschreibung der Verfahrenskosten und des Beseitigungsauftrages, von dem die belangte Behörde annahm, er sei mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen - dahin abgeändert, daß der Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung von fünf Plakattafeln gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 in Verbindung mit Paragraph 58, Litera c, BO als mangelhaft belegt zurückgewiesen werde. Zur Frage der Rechtzeitigkeit der Berufungsschrift - so die Bescheidsbegründung - sei ein Ermittlungsverfahren durchgeführt worden; der Mangel der Zustellung an die Beschwerdeführerin statt an ihren Rechtsfreund sei nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unter der Voraussetzung sanierbar, daß der Bescheid dem Vertreter tatsächlich zugekommen sei, was im vorliegenden Fall zutreffe. Der Vertreter der Beschwerdeführerin habe der Berufsbehörde mitgeteilt, daß er den erstinstanzlichen Bescheid am 7. April 1986 erhalten habe, die Berufungsschrift vom 16. April 1986 sei also rechtzeitig zur Post gegeben worden, sodaß von einer rechtzeitig eingebrachten Berufung auszugehen sei.

Die Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümer, nämlich R S, D G, die mj. N S und Dipl.-Ing. C S, fehle. Das Fehlen dieser Zustimmungserklärung stelle ein Formgebrechen gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1950 dar. In der Mitteilung der Berufsbehörde vom 16. Jänner 1987 sei die Beschwerdeführerin eingeladen worden, binnen einer mit zwei Wochen bemessenen Frist dieses Formgebrechen zu beheben und den Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer beizubringen, widrigenfalls das eingebrachte Ansuchen als mangelhaft belegt zurückgewiesen würde. Die Beschwerdeführerin habe hierauf um Verlängerung der zweiwöchigen Frist um weitere zehn Wochen angesucht. Dieser weiteren Fristverlängerung habe nicht entsprochen werden können. Die Beschwerdeführerin verkenne das Wesen eines Formverbesserungsauftrages. Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgeführt habe, ist die Frist zur Vorlage fehlender Beilagen gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1950 so zu bemessen, daß sie zur Vorlage der fehlenden Beilagen ausreicht; keinesfalls sei die Frist so zu bemessen, daß dem Einschreiter die Beschaffung fehlender Belege jedenfalls möglich sei. Dazu komme, daß der Rechtsfreund der Beschwerdeführerin bereits in der Mitteilung vom 22. Oktober 1986 zur Vorlage des subjektiven Baurechtes aufgefordert worden sei und die darin festgelegte Frist zwei Wochen betragen habe. Einer Fristverlängerung bis zum 15. November 1986 sei zugestimmt worden. In einem weiteren Schriftsatz habe die Beschwerdeführerin den Standpunkt eingenommen, daß die Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümer in völlig rechtsgültiger Weise vorliege. Innerhalb des gesamten genannten Zeitraumes hätte also Gelegenheit bestanden, das subjektive Baurecht einzuholen bzw. nachzuweisen. Der Rechtsfreund der Beschwerdeführerin habe ausreichend Zeit gehabt, das subjektive Baurecht, das er ja schon zum Zeitpunkt der Einbringung des Bauansuchens hätte nachweisen müssen, einzuholen. Die Erlaubnis zur erwerbsmäßigen Hausverwaltung schließe nicht die Befugnis zur Vertretung von Parteien in Rechtsangelegenheiten vor Verwaltungsbehörden bzw. Gerichten mit ein. Hausverwalter hätten nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes keine Befugnis zu irgendeiner mit den ihnen übertragenen Verwaltungen nicht zusammenhängenden Tätigkeit für Parteien. Die Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümer, nämlich R S, D G, die mj. N S und Dipl.-Ing. C S, fehle. Das Fehlen dieser Zustimmungserklärung stelle ein Formgebrechen gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 dar. In der Mitteilung der Berufsbehörde vom 16. Jänner 1987 sei die Beschwerdeführerin eingeladen worden, binnen einer mit zwei Wochen bemessenen Frist dieses Formgebrechen zu beheben und den

Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer beizubringen, widrigenfalls das eingebrachte Ansuchen als mangelhaft belegt zurückgewiesen würde. Die Beschwerdeführerin habe hierauf um Verlängerung der zweiwöchigen Frist um weitere zehn Wochen angesucht. Dieser weiteren Fristverlängerung habe nicht entsprochen werden können. Die Beschwerdeführerin verkenne das Wesen eines Formverbesserungsauftrages. Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgeführt habe, ist die Frist zur Vorlage fehlender Beilagen gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 so zu bemessen, daß sie zur Vorlage der fehlenden Beilagen ausreicht; keinesfalls sei die Frist so zu bemessen, daß dem Einschreiter die Beschaffung fehlender Belege jedenfalls möglich sei. Dazu komme, daß der Rechtsfreund der Beschwerdeführerin bereits in der Mitteilung vom 22. Oktober 1986 zur Vorlage des subjektiven Baurechtes aufgefordert worden sei und die darin festgelegte Frist zwei Wochen betragen habe. Einer Fristverlängerung bis zum 15. November 1986 sei zugestimmt worden. In einem weiteren Schriftsatz habe die Beschwerdeführerin den Standpunkt eingenommen, daß die Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümer in völlig rechtsgültiger Weise vorliege. Innerhalb des gesamten genannten Zeitraumes hätte also Gelegenheit bestanden, das subjektive Baurecht einzuholen bzw. nachzuweisen. Der Rechtsfreund der Beschwerdeführerin habe ausreichend Zeit gehabt, das subjektive Baurecht, das er ja schon zum Zeitpunkt der Einbringung des Bauansuchens hätte nachweisen müssen, einzuholen. Die Erlaubnis zur erwerbsmäßigen Hausverwaltung schließe nicht die Befugnis zur Vertretung von Parteien in Rechtsangelegenheiten vor Verwaltungsbehörden bzw. Gerichten mit ein. Hausverwalter hätten nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes keine Befugnis zu irgendeiner mit den ihnen übertragenen Verwaltungen nicht zusammenhängenden Tätigkeit für Parteien.

Als „obiter dictum“ sei angemerkt, daß jener Teil des erstinstanzlichen Bescheides, der den Beseitigungsauftrag hinsichtlich der konsenslosen Bauführung zum Inhalt habe, mangels Bekämpfung durch ein Rechtsmittel bereits in Rechtskraft erwachsen sei. Dies deshalb, weil sich der Bescheidspruch der Unterbehörde über die Versagung der Bewilligung und über die Erlassung eines Beseitigungsauftrages als teilbar erweise. Trotz des Vorliegens eines trennbaren Bescheidspruches habe die Beschwerdeführerin nur jenen Teil der unterbehördlichen Entscheidung bekämpft, der die Versagung der Baubewilligung zum Inhalt habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend machende Beschwerde.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin bringt vor, daß der erstinstanzliche Bescheid in seiner Gesamtheit durch die Berufung angefochten worden sei. Der bekämpfte Bescheid sei wegen Widerspruchs zu den zwingenden Bestimmungen des § 59 AVG 1950 rechtswidrig. Die von der belangten Behörde angenommene Teilbarkeit könne deshalb nicht vorliegen, weil die Abweisung des Bauansuchens präjudiziell für die Erteilung des Abbruchauftrages ist und § 13 Abs. 3 AVG 1950 in dem bekämpften Bescheid rechtswidrig angewendet worden sei. Die Beschwerdeführerin bringt vor, daß der erstinstanzliche Bescheid in seiner Gesamtheit durch die Berufung angefochten worden sei. Der bekämpfte Bescheid sei wegen Widerspruchs zu den zwingenden Bestimmungen des Paragraph 59, AVG 1950 rechtswidrig. Die von der belangten Behörde angenommene Teilbarkeit könne deshalb nicht vorliegen, weil die Abweisung des Bauansuchens präjudiziell für die Erteilung des Abbruchauftrages ist und Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 in dem bekämpften Bescheid rechtswidrig angewendet worden sei.

Mit Recht bekämpft die Beschwerdeführerin die Annahme der belangten Behörde, der Beseitigungsauftrag sei nicht bekämpft worden und daher in Rechtskraft erwachsen. Der Berufungsantrag richtete sich eindeutig und ohne jede Einschränkung auf die „Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides“, sowie auf die Erteilung der Baubewilligung. Es ist richtig, daß in den Berufungsausführungen auf den Beseitigungsantrag nicht weiter Bezug genommen wurde; dies war jedoch auch nicht erforderlich, da sich aus dem erstinstanzlichen Bescheid klar ergibt, daß die Baubehörde erster Instanz den Beseitigungsauftrag als Folge der Versagung der Baubewilligung erlassen hatte. Wenn auch keine Rede davon sein kann, daß es sich bei diesen beiden Teilen des Bescheides um ein untrennbares Ganzes handelt, so bedarf es keiner besonderen Ausführungen darüber, aus welchem Grund der Beseitigungsauftrag antragsgemäß aufzuheben wäre, wenn die Baubewilligung entsprechend dem Berufungsantrag erteilt würde. Geht man jedoch davon aus, daß auch der Beseitigungsauftrag mit Berufung der Beschwerdeführerin bekämpft worden ist, so steht der Spruch des angefochtenen Bescheides sowohl mit sich selbst als auch mit der Begründung in unlösbarem Widerspruch. Denn

einerseits wurde „der Berufung“ gegen den erstinstanzlichen Bescheid keine Folge gegeben, andererseits ergibt sich aus dem zweiten Satz des Spruches, daß über den „unbestritten gebliebenen und somit in Rechtskraft erwachsenen“ Beseitigungsauftrag nicht abgesprochen werden sollte. In der Begründung schließlich wurde lediglich als „obiter dictum“ dazu Stellung genommen. Ein derartiger Widerspruch führt jedoch schon für sich allein zur Rechtswidrigkeit des Inhaltes, sodaß der angefochtene Bescheid aus diesem Grunde gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war. Mit Recht bekämpft die Beschwerdeführerin die Annahme der belangten Behörde, der Beseitigungsauftrag sei nicht bekämpft worden und daher in Rechtskraft erwachsen. Der Berufungsantrag richtete sich eindeutig und ohne jede Einschränkung auf die „Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides“, sowie auf die Erteilung der Baubewilligung. Es ist richtig, daß in den Berufungsausführungen auf den Beseitigungsantrag nicht weiter Bezug genommen wurde; dies war jedoch auch nicht erforderlich, da sich aus dem erstinstanzlichen Bescheid klar ergibt, daß die Baubehörde erster Instanz den Beseitigungsauftrag als Folge der Versagung der Baubewilligung erlassen hatte. Wenn auch keine Rede davon sein kann, daß es sich bei diesen beiden Teilen des Bescheides um ein untrennbares Ganzes handelt, so bedarf es keiner besonderen Ausführungen darüber, aus welchem Grund der Beseitigungsauftrag antragsgemäß aufzuheben wäre, wenn die Baubewilligung entsprechend dem Berufungsantrag erteilt würde. Geht man jedoch davon aus, daß auch der Beseitigungsauftrag mit Berufung der Beschwerdeführerin bekämpft worden ist, so steht der Spruch des angefochtenen Bescheides sowohl mit sich selbst als auch mit der Begründung in unlösbarem Widerspruch. Denn einerseits wurde „der Berufung“ gegen den erstinstanzlichen Bescheid keine Folge gegeben, andererseits ergibt sich aus dem zweiten Satz des Spruches, daß über den „unbestritten gebliebenen und somit in Rechtskraft erwachsenen“ Beseitigungsauftrag nicht abgesprochen werden sollte. In der Begründung schließlich wurde lediglich als „obiter dictum“ dazu Stellung genommen. Ein derartiger Widerspruch führt jedoch schon für sich allein zur Rechtswidrigkeit des Inhaltes, sodaß der angefochtene Bescheid aus diesem Grunde gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben war.

Aus verfahrensökonomischen Gründen wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Beurteilung der belangten Behörde sowohl in bezug auf die vorliegende Vollmacht an die „Hausverwaltung Dr. U“ als auch hinsichtlich der Anwendung des § 13 Abs. 3 AVG 1950 zutrifft. Aus dem Wortlaut der Vollmacht, insbesondere aber aus dem letzten Halbsatz, geht eindeutig hervor, daß die Bevollmächtigung zwar die Vertretung vor Gericht, Verwaltungsbehörden und Finanzämtern umfaßt, dies allerdings nur insoweit, als die Hausverwaltung betreffende Angelegenheiten berührt werden. Die Zustimmungserklärung zur Errichtung von Plakatwänden entlang einer Liegenschaft bzw. an der Front eines Abbruchhauses fällt nicht unter den Begriff der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 833 ABGB und gehört daher auch nicht zur „Hausverwaltung“. Der belangten Behörde war darin zuzustimmen, daß die Vollmacht zum Nachweis des subjektiven Baurechtes keinesfalls ausreichte. Abgesehen davon war diese „Vollmacht“ lediglich von einem der vier Miteigentümer unterfertigt; für die Bevollmächtigung durch die anderen fehlt jeder Nachweis, sodaß weiter nicht geprüft werden mußte, ob die Zustimmung der Vertreter der nicht voll geschäftsfähigen Miteigentümer nicht überdies einer gerichtlichen Genehmigung bedürfte. Aus verfahrensökonomischen Gründen wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Beurteilung der belangten Behörde sowohl in bezug auf die vorliegende Vollmacht an die „Hausverwaltung Dr. U“ als auch hinsichtlich der Anwendung des Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 zutrifft. Aus dem Wortlaut der Vollmacht, insbesondere aber aus dem letzten Halbsatz, geht eindeutig hervor, daß die Bevollmächtigung zwar die Vertretung vor Gericht, Verwaltungsbehörden und Finanzämtern umfaßt, dies allerdings nur insoweit, als die Hausverwaltung betreffende Angelegenheiten berührt werden. Die Zustimmungserklärung zur Errichtung von Plakatwänden entlang einer Liegenschaft bzw. an der Front eines Abbruchhauses fällt nicht unter den Begriff der ordentlichen Verwaltung im Sinne des Paragraph 833, ABGB und gehört daher auch nicht zur „Hausverwaltung“. Der belangten Behörde war darin zuzustimmen, daß die Vollmacht zum Nachweis des subjektiven Baurechtes keinesfalls ausreichte. Abgesehen davon war diese „Vollmacht“ lediglich von einem der vier Miteigentümer unterfertigt; für die Bevollmächtigung durch die anderen fehlt jeder Nachweis, sodaß weiter nicht geprüft werden mußte, ob die Zustimmung der Vertreter der nicht voll geschäftsfähigen Miteigentümer nicht überdies einer gerichtlichen Genehmigung bedürfte.

Die belangte Behörde wies auch in Übereinstimmung mit der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes darauf hin, daß eine Fristsetzung gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1950 zur Behebung eines Formgebrechens einer schriftlichen Eingabe nicht dem Zweck dient, notwendige Unterlagen erst zu beschaffen, sondern dazu, bereits vorhandene Unterlagen vorzulegen. Keinesfalls ist die Frist so zu bemessen, daß dem Einschreiter die Beschaffung fehlender Belege jedenfalls möglich ist (vgl. Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 12. Mai 1986, Zl. 86/10/0065, und vom

17. Februar 1987, Zl. 86/05/0120, BauSlg. Nr. 864). Die belangte Behörde wies auch in Übereinstimmung mit der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes darauf hin, daß eine Fristsetzung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 zur Behebung eines Formgebrechens einer schriftlichen Eingabe nicht dem Zweck dient, notwendige Unterlagen erst zu beschaffen, sondern dazu, bereits vorhandene Unterlagen vorzulegen. Keinesfalls ist die Frist so zu bemessen, daß dem Einschreiter die Beschaffung fehlender Belege jedenfalls möglich ist vergleiche , Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 12. Mai 1986, Zl. 86/10/0065, und vom 17. Februar 1987, Zl. 86/05/0120, BauSlg. Nr. 864).

Die Beschwerdeführerin reichte ihr Bauansuchen am 17. Mai 1985 ein, seit damals fehlt die Zustimmung der Grundeigentümer, welche gemäß § 58 lit. c der Stmk. Bauordnung dem Ansuchen um Bewilligung anzuschließen ist; ebenso mußte klar sein, daß die Vollmacht hiezu nicht ausreichte. Die Beschwerdeführerin reichte ihr Bauansuchen am 17. Mai 1985 ein, seit damals fehlt die Zustimmung der Grundeigentümer, welche gemäß Paragraph 58, Litera c, der Stmk. Bauordnung dem Ansuchen um Bewilligung anzuschließen ist; ebenso mußte klar sein, daß die Vollmacht hiezu nicht ausreichte.

Bemerkt wird schließlich, daß es der Beschwerdeführerin jederzeit frei steht, die Zustimmung der vier Miteigentümer auf geeignete Weise darzutun und ein solcherart gesetzmäßig belegtes Bauansuchen bei der Behörde (neu) einzubringen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989. Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Nr. 206 aus 1989,.

Der mit der Beschwerde verbundene Antrag, ihr gemäß § 30 Abs. 2 VwGG aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, ist damit gegenstandslos. Der mit der Beschwerde verbundene Antrag, ihr gemäß Paragraph 30, Absatz 2, VwGG aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, ist damit gegenstandslos.

Wien, am 6. Juli 1989

Schlagworte

Formgebrechen behebbarer Beilagen Pflichten bei Erteilung des Verbesserungsauftrages Frist Vertretungsbefugnis

Inhalt Umfang Hausverwalter

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1989:1987060054.X00

Im RIS seit

13.03.2006

Zuletzt aktualisiert am

23.04.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at