

# TE Vwgh Erkenntnis 2007/3/21 2004/05/0240

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.03.2007

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §56;

AVG §8;

BauO NÖ 1996 §10 Abs1;

BauO NÖ 1996 §10 Abs2;

BauO NÖ 1996 §10 Abs3;

BauO NÖ 1996 §10 Abs4;

BauO NÖ 1996 §10 Abs5;

BauO NÖ 1996 §10 Abs6;

BauO NÖ 1996 §10;

BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1 lita;

VwGG §42 Abs2 Z1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde des Dr. Johann Schwarzberger in Wien, vertreten durch Dr. Engelbert Reis, Rechtsanwalt in 3580 Horn, Florianigasse 5, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 8. September 2004, Zl. RU1-BR-76/001-2004, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. Ingeborg Eisenmagen in Wien, 2. Stadtgemeinde Horn, beide vertreten durch Dr. Heinrich Nagl, Rechtsanwalt in 3580 Horn, Pfarrgasse 5), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,80 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Beschwerdegegenständlich ist die vom Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde am 11. April 2003 erteilte Bestätigung nach § 10 Abs. 5 NÖ BauO 1996 auf einem von der Erstmitbeteiligten vorgelegten Teilungsplan. Dem ging jener Sachverhalt voraus, den der Oberste Gerichtshof in seinem Urteil vom 24. November 1994, GZ 2 Ob 540/93, dargestellt hat und wie er im Folgenden auszugsweise wiedergegeben wird (die Erstmitbeteiligte war die Klägerin, der Beschwerdeführer Beklagter):

"Die Streitteile - Geschwister - sind auf Grund eines notariellen Schenkungsvertrages vom 24.10.1950 mit ihrem Großvater Karl S\*\*\*\*\* je zur Hälfte Eigentümer u.a. des in der KG M\*\*\*\*\* gelegenen Gartengrundstückes Nr 141/2 im Ausmaß von 2.895 m<sup>2</sup> mit einem Einheitswert von S 97.000 (laut Bescheid des Finanzamtes Horn vom 16.3.1983). Am 20.11.1973 schlossen die Parteien über dieses Grundstück folgenden, vom Beklagten, einem promovierten Juristen, verfassten Teilungsvertrag (Beilage 1):

'Ohne einer späteren vertraglichen Regelung mit dem Zweck, das vertragsgegenständliche Grundstück wegen seiner bisherigen wirtschaftlichen Einheit wieder zu vereinen, vorgreifen zu wollen, schließen die nachstehenden Kontrahenten folgenden Teilungsvertrag abgeschlossen am heutigen Tag zwischen Frau (Erstmitbeteiligte) und Herrn (Beschwerdeführer) mit nachstehendem Inhalt:

I. Frau (Erstmitbeteiligte) und Herr (Beschwerdeführer) sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 43 des Grundbuches der KG M\*\*\*\*\* (Gerichtsbezirk H\*\*\*\*\*). Diese Liegenschaft umfasst folgende Grundstücke: (u.a.: 141/2 Garten).

II.: Hinsichtlich des Grundstückes mit der Nr 141/2, Garten, beabsichtigen die bisherigen Miteigentümer, Frau (Erstmitbeteiligte) und Herr (Beschwerdeführer) die physische

Teilung und schließen in Rücksicht desselben folgendes Übereinkommen:

Das Grundstück Nr 141/2 wird der Breite nach abgeteilt und zwar derart, dass auf jeden vertragsschließenden Teil je die Hälfte der Grundstücksfläche entfällt. Die Grundstückshälfte gegen den Eibenbach soll Frau (Erstmitbeteiligte) in das Alleineigentum übertragen werden; die Grundstückshälfte, gelegen zum Kirchengasserl, soll Herrn (Beschwerdeführer) in das Alleineigentum übertragen werden. Letzterer bedingt sich, um im Falle einer Liegenschaftsveräußerung die Grundstückshälften wieder zusammenführen zu können, an dem der Frau (Erstmitbeteiligte) zugedachten Grundstücksteil das Vorkaufsrecht.

III. ...'

Eine über den Inhalt dieses Teilungsvertrages hinausgehende oder dessen Inhalt abändernde Vereinbarung wurde zwischen den Streitteilen weder mündlich noch schriftlich geschlossen.

Mit Kaufvertrag vom 20.11.1973 verkaufte die Klägerin die ihr gehörige Hälfte am Grundstück 143/1 Baufläche Haus Nr 43 der EZ. 43 KG M\*\*\*\*\* an den Beklagten, sodass dieser Alleineigentümer dieses Grundstückes wurde.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde H\*\*\*\*\* vom 9.12.1980 wurde dem Beklagten die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf den Parzellen 143/1, EZ 266 KG M\*\*\*\*\* und 141/2, EZ 43 KG M\*\*\*\*\* erteilt. Im Spruch des Bescheides heißt es weiter: 'Gemäß § 21 Abs 3 der nÖ Bauordnung sind die beiden Parzellen 143/1 und 141/2 der KG M\*\*\*\*\* vereinigen zu lassen.' Weiters ergibt sich aus dem Spruch des genannten Bescheides, dass die beiliegende beglaubigte Abschrift der Verhandlungsschrift einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet. Der Punkt 28 dieser Verhandlungsschrift vom 27.11.1980 lautet: 'Da das Wohnhaus auf Teilen der Parzelle 143/1 und 141/2 der KG M\*\*\*\*\* errichtet werden soll, ist bis zur Endbeschau eine Grundstücksvereinigung bzw eine Grenzänderung so durchführen zu lassen, dass das gesamte Wohnhaus nur auf einer Parzelle zu liegen kommt. Bei einer Grenzänderung ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Mindestabstände gemäß den Bestimmungen der nÖ Bauordnung zu den neuen Anrainergrundstücksgrenzen gewahrt sind. Auf die baubehördliche Bewilligungspflicht des Teilungsplanes wird verwiesen.'

Das Grundstück 141/2 KG M\*\*\*\*\* liegt nach dem derzeit geltenden Flächenwidmungsplan für die Katastralgemeinde M\*\*\*\*\* zur Gänze im 'Bauland Agrargebiet'. Im Falle einer Realteilung laut Teilungsvertrag vom 20.11.1973 entstünde mit der südlichen, gegen den Eigenbach gelegenen Hälfte ein Grundstück, das nicht an eine bestehende im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, mit einer solchen auch nicht durch eine Brücke verbunden ist und schließlich auch nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche nur durch ein überbrückbares Gewässer getrennt ist.

Von dem vom Beklagten errichteten, 9,8 m hohen Haus wird im nordwestlichen Bereich des Grundstückes 141/2 KG M\*\*\*\*\* eine Teilfläche von rund 35 m<sup>2</sup> derart in Anspruch genommen, dass das Haus 3,3 m in das hier rund 20 m breite Grundstück hineinragt.

Die Klägerin beehrte mit der vorliegenden Klage in erster Linie die Realteilung des strittigen Gartengrundstückes auf Grund des zwischen den Parteien aufrecht bestehenden Teilungsvertrages, sodass sie den Beklagten auf Einwilligung in die Errichtung eines entsprechenden Teilungsplanes und in die Abschreibung des auf Grund dieses Teilungsplanes ihr zufallenden Grundstücksteiles vom Gutsbestand der Liegenschaft der EZ 43 KG M\*\*\*\*\*, Eröffnung einer neuen Einlagezahl unter Mitübertragung des bisherigen Eigentumsstandes und Einverleibung ihres Eigentumsrechtes in Anspruch nimmt. In eventu beehrte sie die Zivilteilung dieses Grundstückes durch gerichtliche Feilbietung.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des gesamten Klagebegehrens. Gegen das Hauptbegehren brachte er vor, die Klägerin sei - so wie er - an den rechtskräftigen "Vereinigungsbescheid" der Baubehörde vom 9.12.1980 gebunden, in welchem die Baubehörde die Vereinigung der beiden Grundstücke 143/1 und 141/2 je KG M\*\*\*\*\* "mit dinglicher Wirkung" auch ihr gegenüber vorgeschrieben habe. Damit habe sie gegenüber der zuständigen Baubehörde auf die Realteilung des Grundstückes 141/2 verzichtet. Zuzufolge dieser rechtskräftigen Vereinigungsvorschreibung sei auch eine baubehördliche Abteilungsbewilligung in Ansehung der Klägerin als seinerzeitiger Partei im Baubewilligungsverfahren rechtlich nicht mehr möglich."

Mit Urteil des Bezirksgerichtes Horn vom 6. Juli 1992 wurde der Beschwerdeführer schuldig erkannt, in die Errichtung eines grundbuchfähigen Teilungsplanes dergestalt einzuwilligen, dass das Grundstück Nr. 141/2 Garten der Breite nach in zwei gleich große Hälften unterteilt werde und die Kosten für die Errichtung eines Teilungsplanes je zur Hälfte getragen würden, weiters einzuwilligen in die Abschreibung der auf Grund dieses Teilungsplanes südöstlich gelegenen Teilfläche des Grundstückes 141/2 vom Gutsbestand der EZ 43, Grundbuch Mödring, Eröffnung einer neuen EZ unter Mitübertragung des bisherigen Eigentumsstandes und Einverleibung des Eigentums hierauf auf die Erstmitbeteiligte, weiters einzuwilligen in die Abschreibung der auf Grund dieses Teilungsplanes nordöstlich gelegenen Teilfläche des Grundstückes Nr. 141/2 Garten vom Gutsbestand der EZ 43 Grundbuch Mödring, Eröffnung einer neuen Einlagezahl unter Mitübertragung des bisherigen Eigentumsstandes und Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Beschwerdeführer.

Das im Sinne einer Klagsabweisung abändernde Urteil des Landesgerichtes Krems änderte der OGH mit dem oben genannten Urteil dahingehend ab, dass das Urteil des Bezirksgerichtes wiederhergestellt wurde. Unter Hinweis auf bestimmte Bestimmungen der NÖ BauO (1976), insbesondere auch des § 10 leg. cit., führte der OGH aus, dass diese Bestimmungen die Bewilligung einer Grundabtretung des im "Bauland-Agrargebiet" liegenden streitverfangenen Grundstückes durch die Baubehörde nicht von vornherein aussichtslos erscheinen lassen. Für den der Erstmitbeteiligten "verbleibenden" südlichen Teil des strittigen Grundstückes seien zwar die Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 Z. 1 NÖ BauO im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nicht erfüllt; es komme aber auf die Erfüllung der Voraussetzungen im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde an, und bis zu diesem Zeitpunkt hätte die Mitbeteiligte Gelegenheit, für die Bewilligung der Grundabteilung die nach der Bauordnung bestehenden rechtlichen Hindernisse zu beseitigen. So könne sie etwa durch Zuerwerb benachbarter Grundflächen oder auf andere rechtlich nach der Bauordnung mögliche Weise einen solchen Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche noch vor Antragstellung an die Baubehörde bewirken, sodass von der Aussichtslosigkeit eines Grundabteilungsansuchens nicht gesprochen werden könne. Mit dem Zuschlag der nördlichen Grundstückshälfte an den Beklagten werde den Anforderungen im Bewilligungsbescheid vom 9. Dezember 1980 entsprochen. Der OGH lehnte somit den vom Beschwerdeführer erhobenen Einwand ab, die Realteilung des strittigen Grundstückes sei rechtlich auf Grund verschiedener Bestimmungen der NÖ BauO nicht möglich.

Mit Schreiben vom 9. April 2003 zeigte die Erstmitbeteiligte gemäß § 10 Abs. 1 NÖ BauO 1996 die Änderung von Grundstücksgrenzen an. Sie legte die Vermessungsurkunde des Dipl. Ing. F. T. vom 21. Mai 2002, den Servitutsvertrag, abgeschlossen zwischen ihr und den Miteigentümern des benachbarten Grundstückes Nr. 142/1, sowie die beiden Urteile des Bezirksgerichtes Horn und des OGH vor. Der Teilungsplan sieht die Teilung des Grundstückes 141/2 der Breite nach in die neuen Grundstücke Nr. 141/2 und 141/3 vor; nach dem Teilungsausweis soll das in das Alleineigentum des Beschwerdeführers zu übertragende (nördliche) Grundstück Nr. 141/2 eine Fläche von 1448 m<sup>2</sup>, das in das Alleineigentum der Erstmitbeteiligten zu übertragende (südliche) Grundstück Nr. 141/3 eine Fläche von

1447 m<sup>2</sup> aufweisen. Nach dem Servitutsvertrag, unterfertigt von den Vertragspartnern im Zeitraum zwischen 27. Jänner und 1. April 2003, wurde zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des neu zu schaffenden Grundstückes Nr. 141/3 das Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht in einer Breite von 4 m entsprechend der Darstellung in einem einen Bestandteil des Vertrages bildenden Lageplan über das Grundstück Nr. 142/1 eingeräumt. Damit wird eine Verbindung zum öffentlichen Gut, Grundstück Nr. 1323, EZ 190, geschaffen.

Am 10. April 2003 verfasste der Stadtamtsdirektor der mitbeteiligten Stadtgemeinde nachfolgenden Aktenvermerk, betreffend die Änderung der Grundstücksgrenzen in der KG M. Grundstück Nr. 141/2:

"Da laut dem rechtsfreundlichen Vertreter der Frau (Erstmitbeteiligte) Herrn Rechtsanwalt Dr. Nagl in den nächsten Tagen die Anzeige gem. § 10 NÖ Bauordnung 1996 für die Abteilung des Grundstückes Nr.: 141/2 KG M., erstattet werden wird, wurde die Rechtslage geprüft. Grundsätzlich bedarf die Anzeige gemäß § 10 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1996 der Zustimmung der Eigentümer aller von der Änderung betroffener Grundstücke.

Da diese von Herrn (Beschwerdeführer) nicht zu erhalten sein wird, wird in der Anzeige auf die durch Gerichtsurteil aufgetragene Realteilung Bezug genommen. Die Rechtsauffassung, wonach der Hinweis auf dieses Urteil die Zustimmung ersetzt wird von Herrn Dr. K. von der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung bestätigt.

Es genügt zur Bestätigung durch die Baubehörde die Vorlage des rechtskräftigen Urteiles mit der Herrn (Beschwerdeführer) aufgetragen wurde in die Realteilung einzuwilligen."

Antragsgemäß brachte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde auf dem Teilungsplan am 11. April 2003 folgenden Vermerk an:

"Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Horn als Baubehörde erster Instanz bestätigt, dass die angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen gemäß § 10 Abs. 5 der NÖ Bauordnung 1996 nicht untersagt wird.

Horn, 11.04.2003

Der Bürgermeister"

Hier nicht gegenständlich ist der Antrag des Beschwerdeführers vom 12. Dezember 2003 auf Unwirksamklärung dieser Bestätigung; dieser Antrag wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 12. Februar 2004 als unbegründet abgewiesen. Ob über die dagegen erstattete Berufung des Beschwerdeführers vom 18. Februar 2004 eine Erledigung ergangen ist, kann aus den vorliegenden Akten nicht entnommen werden.

Hier gegenständlich hingegen ist die Berufung des Beschwerdeführers vom 6. Februar 2004 gegen den Bestätigungsvermerk des Bürgermeisters vom 11. April 2003. Darin brachte der Beschwerdeführer vor, durch Akteneinsicht am 5. Dezember 2003 habe er Kenntnis vom Bestätigungsvermerk und dem Anzeigeverfahren vor der Baubehörde erlangt. Dem darauf gestellten Antrag des Beschwerdeführers auf Zustellung des von ihm als Bescheid qualifizierten Bestätigungsvermerkes sei dahingehend entsprochen worden, dass er die Einladung erhielt, in den Akt Einsicht zu nehmen und eine Abschrift anzufertigen; davon habe er am 29. Jänner 2004 Gebrauch gemacht.

Inhaltlich rügte der Beschwerdeführer in seiner Berufung zunächst, dass nur das Urteil 1. und 3. Instanz, nicht aber das zweitinstanzliche Urteil des Landesgerichtes Krems dem Bestätigungsvermerk zu Grunde gelegt worden sei. Durch das Urteil des OGH hätte sich nichts am bindenden Urteilssachverhalt der zweiten Instanz geändert. Die lückenhafte Belegung von Urteilen habe auf keinen Fall eine hinreichende Fiktionsbasis zum Ersatz einer Zustimmung zum vorgelegten Teilungsplan bilden können. Das Grundstück sei auf Grund seiner Lage und der umliegenden Grundstückslagen gesetzlich unteilbar, ein grundbuchsfähiger Teilungsplan könne nicht erstellt werden. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vom 20. November 1973 sei das Grundstück im Grünland gelegen gewesen (es habe keinen Flächenwidmungsplan gegeben), weshalb es für Nichtlandwirte unteilbar gewesen sei. All dies hätte der Beschwerdeführer vorbringen können, wenn er vor Erteilung des Bestätigungsvermerkes gehört worden wäre.

Mit Bescheid vom 22. März 2004 wies der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unzulässig zurück. Die der Anzeige zu Grunde gelegte Vermessungsurkunde habe dem Urteilsspruch des OGH entsprochen und damit sei die Zustimmung eines Miteigentümers durch eine rechtskräftige Entscheidung eines Zivilgerichtes ersetzt worden. Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland-Agrargebiet Aufschließungszone 1 widerspreche nicht den Zielen der Aufschließungszone 1, da durch diese Änderung der Grenzen die in der Verordnung des Gemeinderates vom 26. September 2002 festgelegten Freigabebedingungen nicht

beeinträchtigt worden sei. Der Bürgermeister habe daher entsprechend § 10 Abs. 5 zu bestätigen gehabt, dass die angezeigte Änderung nicht untersagt werde; es habe auch keine bescheidmäßige Erledigung erfolgen müssen. Der erteilten Bestätigung komme kein Bescheidcharakter zu, sodass auch keine Berufung erhoben werden könne und die Berufung nicht zulässig sei.

In seiner dagegen erhobenen Vorstellung führte der Beschwerdeführer aus, im Falle der Entscheidung gemäß § 10 Abs. 5 NÖ BauO werde eine einfachere Erledigungsform ausdrücklich gestattet, die dem als "Spruch" zu bewertenden Inhalt nach Bescheidcharakter verleihe, aber keiner weiteren Begründung bedürfe. Die erfolgte Nichtuntersagung sei eine behördliche Willensentscheidung nach vorangegangener Erkenntnis- und Bewertungsleistung, die nicht im Ermessen der Behörde liege. Es handle sich hier um eine einfachere bescheidförmige behördliche Genehmigung mit Bescheidcharakter, wogegen Berufung zulässig sei. Wäre die Berufungsbehörde an Stelle der Zurückweisung ihrer Verpflichtung nachgekommen, den Bescheid zu begründen, dann hätte sie die Änderung der Grundstücksgrenzen versagen müssen, weil die Zustimmung des Beschwerdeführers als betroffenem Miteigentümer nicht vorgelegen sei und auch auf Grund der vorliegenden Urteile nicht fingiert werden könne. Der am 10. April 2003 angezeigte Genehmigungssachverhalt könne nicht der im Zivilstreit erörterte Sachverhalt gewesen sein. Die Einbeziehung eines dritten Grundstückes zur Ermöglichung einer Servitut für die Antragstellerin sei nicht Gegenstand des Zivilstreites gewesen. Es sei der Behörde nicht zugestanden, hier einen nachträglich konstruierten urteilsfremden Sachverhalt als Fiktionsbasis und Teil des Genehmigungssachverhaltes dem Urteil unterschiebend heranzuziehen und den Beschwerdeführer von der vorherigen Information bewusst auszuschließen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab. Es liege hier ein rechtskräftiges Urteil, lautend auf Einwilligung des Beschwerdeführers in die Abschreibung der südöstlich und nordöstlich gelegenen Teilfläche eines Grundstückes, Eröffnung jeweils einer eigenen Einlagezahl für jede der beiden Teilflächen und Mitübertragung des bisherigen Eigentumsstandes und Einverleibung des Eigentums an jeweils einen der beiden Miteigentümer vor. Da laut ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Zustimmung eines Miteigentümers durch eine rechtskräftige Entscheidung eines Zivilgerichtes ersetzt werden könne, ersetze dieses Urteil die Zustimmung des Beschwerdeführers. Die angezeigte Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland widerspreche nicht den Freigabebedingungen und somit dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone. Es lägen alle Voraussetzungen für die Teilung des gegenständlichen Grundstückes vor, weshalb der Bürgermeister zu Recht auf dem Teilungsplan bestätigt habe, dass die angezeigte Änderung nicht untersagt werde. Ein derartiger Bestätigungsvermerk sei, wie eine Bezugs Klausel oder eine Rechtskraftbestätigung, kein Bescheid. Daher sei eine Berufung gegen einen Bestätigungsvermerk nicht zulässig und die Berufungsbehörde habe zu Recht die Berufung als unzulässig zurückgewiesen.

In seiner dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Recht auf Nichtzustimmung, um die gesetzliche Rechtsfolge auf bescheidmäßige Untersagung der angezeigten Änderung auszulösen, verletzt. Er begehrt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, wie auch beide mitbeteiligten Parteien in getrennten, aber von demselben Rechtsvertreter unterfertigten Schriftsätzen, eine (inhaltlich unterschiedliche) Gegenschrift. Der Beschwerdeführer gab nach Akteneinsicht eine Stellungnahme ab.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 10 der BauO für Niederösterreich lautet seit der Fassung

LGBl. 8200-3 (BO) wie folgt:

"§ 10

Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

(1) Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland sind vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Die Abschreibung geringwertiger Trennstücke oder Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung

BGBI. I Nr. 98/2001) sind von der Anzeigepflicht ausgenommen. Grundstücke in Aufschließungszonen (§ 75 Abs. 1) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.

(2) Die Änderung von Grundstücksgrenzen muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bebauungsplans - wo noch kein Bebauungsplan gilt - mit jenen des Flächenwidmungsplans.

2. Die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden.

3. Bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) entstehen.

4. Bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (Fahnengrundstücke), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3 m aufweisen.

(3) Die Anzeige nach Abs. 1 bedarf der Zustimmung der Eigentümer aller von der Änderung betroffenen Grundstücke. Der Anzeige ist jeweils ein Plan der Änderung der Grundstücksgrenzen (Teilungsplan) in wenigstens zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Der Plan ist von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2001) zu verfassen.

Werden Grundstücke, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12), vereinigt, dann ist kein Plan erforderlich.

Ist keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1, dann ist gleichzeitig wenigstens für eines die Bauplatzerklärung zu beantragen.

Für Grundstücke nach Abs. 1, letzter Satz, gilt dies nicht.

(4) Der Plan hat zu enthalten

-

die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind,

-

einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1,

-

bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,

-

die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt wird,

-

bei Grundstücken, die zum Teil als Grünland gewidmet sind, die Widmungsgrenze und

-

die Angabe der Höhe (über Adria) der straßenseitigen Eckpunkte der von der Änderung betroffenen Grundstücke.

(5) Die Baubehörde hat innerhalb von 8 Wochen nach Einlangen der Anzeige auf den Planausfertigungen zu bestätigen, dass die angezeigte Änderung nicht untersagt wird. Eine Planausfertigung ist dem Anzeigeleger zurückzustellen. Im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (§ 11), Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (§ 13) ist an Stelle der Bestätigung nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheides die Bezugsklausel anzubringen.

Musste kein Plan vorgelegt werden (Abs. 3, 4. Satz), ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, der Bestätigungsvermerk anzubringen.

Die Baubehörde hat die Änderung von Grundstücksgrenzen mit Bescheid zu untersagen, wenn

-

die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht erfüllt sind oder

-

der im Abs. 3 vorgesehene Antrag auf Bauplatzerklärung oder die Zustimmung der Grundeigentümer fehlt oder

-

der Plan nicht den Inhalt nach Abs. 4 aufweist.

Wurde ein Antrag auf Bauplatzerklärung gestellt, ist dieser gleichzeitig abzuweisen.

(6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden, wenn auf der vorgelegten Planausfertigung

-

die Bestätigung der Nichtuntersagung (Abs. 5 1. Satz) oder

-

die Bezugsklausel (Abs. 5 3. Satz) angebracht ist und das Grundbuchsgesuch

-

vollinhaltlich der Anzeige nach Abs. 1 entspricht und

-

innerhalb von 2 Jahren ab dem Datum der Bestätigung oder der Bezugsklausel bei Gericht eingebracht wird.

Wird der Antrag auf grundbücherliche Durchführung nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Anzeige der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

(7) Jeder Beschluss des Grundbuchsgerichtes über die Durchführung einer Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluss des Grundbuchsgerichtes steht der Gemeinde das Rechtsmittel des Rekurses zu."

Während die Veränderung von Grundstücksgrenzen im Bauland nach der NÖ BauO 1976 noch bewilligungspflichtig war, ist seit dem Inkrafttreten der NÖ BauO 1996 diese Veränderung vor ihrer Durchführung im Grundbuch nur mehr der Baubehörde anzuzeigen (Hauer-Zaussinger, NÖ BauO7, 194). Die Anforderungen an eine solche Anzeige sind in den Abs. 2 bis 4 des § 10 BO geregelt, wonach die Behörde entweder die Nichtuntersagung bestätigt oder die Veränderung mit Bescheid untersagt (Abs. 5).

Dieses Anzeigeverfahren ist mit jenem nach § 15 BO nicht vergleichbar: Nach § 15 Abs. 4 BO darf der Anzeigeleger das Vorhaben ausführen, wenn innerhalb der in § 15 Abs. 1 BO genannten Frist keine Untersagung erfolgt. Für den Fall der Nichtuntersagung ist überhaupt keine behördliche Enuntiation erforderlich.

Hingegen ist im hier gegenständlichen Anzeigeverfahren eine besondere behördliche Bestätigung vorgesehen. Das Gesetz sieht nur für den Fall der Untersagung ausdrücklich die Bescheidform vor; die Erledigung im Sinne des Anzeigenden ist eine Bestätigung, deren Rechtsnatur zu untersuchen ist.

Auszugehen ist auch im Beschwerdefall davon, dass die erfolgte Erledigung nicht als Bescheid bezeichnet ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 16. Mai 2001, Zlen. 2001/08/0046, 0047, seine bisherige Judikatur zur Bescheidqualität von Erledigungen, denen die ausdrückliche Bezeichnung als Bescheid fehlt, wie folgt zusammengefasst, wobei bezüglich der dortigen Zitate auf dieses Erkenntnis verwiesen wird:

"Enthält eine an eine bestimmte Person gerichtete Erledigung die Bezeichnung der Behörde, den Spruch und die Unterschrift oder auch die Beglaubigung, dann ist das Fehlen der ausdrücklichen Bezeichnung als Bescheid für den Bescheidcharakter der Erledigung unerheblich. Auf die ausdrückliche Bezeichnung als Bescheid kann aber nur dann verzichtet werden, wenn sich aus dem Spruch eindeutig ergibt, dass die Behörde nicht nur einen individuellen Akt der Hoheitsverwaltung gesetzt hat, sondern auch, dass sie normativ, also entweder rechtsgestaltend oder rechtsfeststellend eine Angelegenheit des Verwaltungsrechtes entschieden hat. In jedem Fall, in dem der Inhalt einer

Erledigung Zweifel über den Bescheidcharakter entstehen lässt, ist die ausdrückliche Bezeichnung als Bescheid für den Bescheidcharakter der Erledigung essenziell. Die Rechtskraftfähigkeit der Erledigung ist kein neben der normativen Natur derselben selbstständig anzuführendes Merkmal eines Bescheides, weil die Rechtskraftfähigkeit nicht Ursache, sondern Folge der normativen Natur der Erledigung ist ... . Für

die Beurteilung als Bescheid sind jedenfalls die objektiven Merkmale eines Schriftstückes maßgebend und nicht die subjektive Absicht der Behörde, von der das Schriftstück ausgegangen ist ..."

Die hier gegenständliche Erledigung ist unzweifelhaft an den Anzeigenden gerichtet und enthält einen Spruch sowie die Unterfertigung durch den Organwalter der für diese Angelegenheit zuständigen Behörde. Entscheidend ist, ob der Spruch einen normativen Charakter aufweist (Antoniolli-Koja, Allgemeines Verwaltungsrecht<sup>3</sup>, 500; Winkler, Der Bescheid, 116) oder ob eine bloße Beurkundung (Bestätigung über nicht bestrittene Rechtsverhältnisse oder rechtserhebliche Tatsachen; Antoniolli-Koja, a.a.O. 501) vorliegt. Hier hat sich allerdings das Verwaltungshandeln nicht in der Ausstellung einer Bestätigung über rechtserhebliche Tatsachen erschöpft, sondern ging der Bestätigung ein Ermittlungsverfahren voraus, als dessen Ergebnis die Bestätigung erteilt wurde. Die Bestätigung ist aber nicht eine bloße Wissenserklärung oder Mitteilung über den Inhalt der der Behörde vorgelegten Unterlagen, sondern es liegt der Bestätigung die Willenserklärung zu Grunde, dass die Behörde - nach Prüfung der umfangreichen, in § 10 Abs. 1 bis 4 BO normierten Voraussetzungen - die gewünschte Grenzänderung nicht untersagt. Insoweit unterscheidet sich diese Bestätigung von der im § 10 Abs. 5 letzter Satz BO vorgesehenen Bezugsklausel. Damit kann an der Normqualität dieser Bestätigung kein Zweifel bestehen, der Bestätigung kommt Bescheidcharakter zu.

Im nächsten Schritt ist die Frage der Parteistellung zu klären, weil hier eine vom Antragsteller verschiedene Person Berufung erhoben und damit Parteistellung in Anspruch genommen hat.

§ 6 Abs. 1 BO regelt die Parteistellung im Baubewilligungsverfahren und in bestimmten baupolizeilichen Verfahren; eine Aussage zu anderen in der BO geregelten Verfahren enthält diese Bestimmung aber nicht. Insbesondere finden sich in den Bestimmungen über die Bauplatzgestaltung (§§ 10 bis 13 BO) keine Regelungen über die Parteistellung. Es muss daher auf allgemeine Grundsätze zurückgegriffen werden.

Nach § 8 AVG sind Personen, die eine Tätigkeit der Behörde in Anspruch nehmen oder auf die sich die Tätigkeit der Behörde bezieht, Beteiligte und, soweit sie an der Sache vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses beteiligt sind, Parteien. Wer Partei in einem Verwaltungsverfahren ist, kann aber nicht allein anhand des § 8 AVG geklärt werden, sondern es muss die Parteistellung aus den verwaltungsrechtlichen Vorschriften abgeleitet werden (siehe die umfangreichen Nachweise bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I<sup>2</sup>, 194 f).

Ob überhaupt eine Berechtigung gegeben ist, ist somit den Verwaltungsvorschriften zu entnehmen; da die Gesetze dies keineswegs immer ausdrücklich sagen, muss durch Auslegung festgestellt werden, ob jemand einen "Rechtsanspruch" oder ein "rechtliches Interesse" und damit Parteistellung hat. Antoniolli-Koja, aaO, 291, verweisen auf die in der Lehre und Rechtsprechung entwickelte Formel: "Parteien sind alle Personen, deren rechtliche Stellung durch das Ergebnis eines von der Verwaltungsbehörde abzuführenden Verfahrens tangiert werden kann, deren Rechtsstellung also von diesem Verfahren abhängig ist". Abzustellen ist auf die Möglichkeit der Rechtsverletzung, auf die mögliche unmittelbare Beeinträchtigung der Rechtssphäre der Person (hg. Erkenntnis vom 18. April 1994, ZI. 92/03/0259). Dem gegenüber gestellt werden wirtschaftliche oder faktische Interessen, die durch keine Rechtsvorschrift zu rechtlichen erhoben sind und keine Parteistellung begründen (Antoniolli-Koja, aaO, 293).

Eine solche unmittelbare Beeinträchtigung der Rechtssphäre ist hier aber evident: Die beabsichtigte Grenzänderung zielt darauf ab, in das Eigentum einer vom Antragsteller verschiedenen Person einzugreifen. Dementsprechend sieht das Gesetz ja auch als Voraussetzung nach § 10 Abs. 5 BO vor, dass die Eigentümer aller von der Änderung betroffenen Grundstücke zustimmen. Dieses im Materiengesetz eingeräumte Zustimmungsrecht verleiht dem Grundeigentümer Parteistellung im Sinne des § 8 AVG, auch wenn im Materiengesetz selbst dazu eine ausdrückliche Regelung fehlt.

Diese Parteistellung verlieh dem Beschwerdeführer die Berechtigung zur Erhebung einer Berufung gegen die als Bescheid zu qualifizierende Bestätigung. Die Rechtsauffassung der Verwaltungsbehörden, dass die Berufung unzulässig gewesen sei, erweist sich jedenfalls als verfehlt.



Indem die Vorstellungsbehörde diese Zurückweisung billigte, belastete sie ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit (siehe die Nachweise aus der hg. Judikatur bei Walter/Thienel, a.a.O., E. 335 zu § 66 AVG), der deshalb gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war.

Für das fortgesetzte Verfahren sieht sich der Verwaltungsgerichtshof zu folgenden Hinweisen veranlasst:

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass die Zustimmung des Grundeigentümers (siehe § 18 Abs. 1 Z. 1 lit. a BO) durch Gerichtsentscheid ersetzt werden kann (hg. Erkenntnis vom 6. März 2001, Zl. 98/05/0110 m.w.N.). Diese Möglichkeit muss zwangsläufig auch im hier vorliegenden Teilungsverfahren gegeben sein, weil ansonsten, siehe § 10 Abs. 6 BO, ein entsprechendes Gerichtsurteil niemals durchgesetzt werden könnte.

Das vom OGH wiederhergestellte Urteil des Bezirksgerichtes Horn vom 6. Juli 1992 verpflichtete den Beschwerdeführer zur Errichtung eines grundbuchsfähigen Teilungsplanes. Ein Teilungsplan ist grundbuchsfähig, wenn er die im § 10 Abs. 5 BO genannte Bestätigung aufweist; wenn eine solche Bestätigung die Zustimmung des Miteigentümers zur Voraussetzung hat, dann bildet gerade die vom Gericht ausgesprochene Verpflichtung zur Zustimmung einen rechtsgültigen Ersatz für diese Voraussetzung. Im Übrigen hält der Teilungsplan die Vorgaben des Spruches des Urteils des Bezirksgerichtes exakt ein. Damit wird die im § 10 Abs. 3 erster Satz BO genannte Voraussetzung erfüllt. Entscheidend ist allein die Zustimmung bzw. die die Zustimmung ersetzende Gerichtsentscheidung; Tat- und Rechtsfragen, die die Zivilgerichte zu beurteilen hatten, können im Verfahren nach § 10 BO keinesfalls wieder aufgerollt werden. Neue Vereinbarungen des Beschwerdeführers mit der Erstmitbeteiligten nach dem Urteil werden nicht behauptet.

Von der Zustimmung zu trennen sind die übrigen Voraussetzungen, insbesondere hat die einen Zugang zum öffentlichen Gut schaffende Servitut mit der Miteigentümergebilligung nichts zu tun.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 21. März 2007

### **Schlagworte**

Bescheidcharakter Bescheidbegriff Bejahung des Bescheidcharakters Besondere Rechtsgebiete Parteibegriff - Parteienrechte Allgemein diverse Interessen Rechtspersönlichkeit Parteibegriff Parteistellung strittige Rechtsnachfolger Zustellung Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2007:2004050240.X00

### **Im RIS seit**

27.04.2007

### **Zuletzt aktualisiert am**

09.02.2012

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)