

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/5/16 2005/05/0027

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.05.2006

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Wien;  
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;  
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;  
L82000 Bauordnung;  
L82009 Bauordnung Wien;  
20/11 Grundbuch;  
22/02 Zivilprozessordnung;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §68 Abs1;  
BauO Wr §129 Abs2;  
BauO Wr §129 Abs4;  
BauO Wr §129b Abs1;  
BauRallg;  
GBG 1955 §49;  
VVG §4 Abs1;  
VVG §4 Abs2;  
ZPO §234;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde der Immo-Projekt Immobilienverwertungs GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke und Dr. Wolfgang Broesigke, Rechtsanwälte in 1060 Wien, Gumpendorfer Straße 14, gegen den Bescheid der Wiener Landesregierung vom 28. Oktober 2004, Zl. MA 64 - BE 131/2000, betreffend Auftrag zur Vorauszahlung der Kosten einer Ersatzvornahme, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 30. März 1994 wurde die Eigentümerin eines näher bezeichneten Hauses im 16. Wiener Gemeindebezirk, die SL-GesmbH, gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (BO) beauftragt, innerhalb von 6 Monaten nach Zustellung des Bescheides den Hauskanal (Steinzeugrohrkanal) in seiner gesamten Länge in Stand setzen zu lassen. Beim ersten Putzschacht in der Hauseinfahrt seien die Rattenminierungen beseitigen zu lassen und bei sämtlichen Putzschächten sei der Verputz, die Schachtabdeckungen und die Putzstückdeckel zu erneuern.

Mit Schreiben vom 11. Oktober 1999 wandte sich der Magistrat der Stadt Wien, MA 64, unter anderem an die Beschwerdeführerin als verpflichtete Haus- und Grundeigentümerin und drohte die Ersatzvornahme der mit dem zitierten Bescheid vom 30. März 1994 ausgesprochenen Verpflichtung an. Der nach § 129b BO dinglich wirkenden Verpflichtung sei die Beschwerdeführerin als neue Eigentümerin bisher nicht nachgekommen. Für die Inangriffnahme der Leistung werde nochmals eine Frist von einer Woche, gerechnet ab Zustellung dieses Schreibens, gesetzt. Sollte die Beschwerdeführerin mit der Erfüllung ihrer Verpflichtung bis dahin wieder nicht begonnen haben und die Arbeiten nicht in ununterbrochener Folge fortsetzen und abschließen, werde veranlasst, dass die Leistung auf Gefahr und Kosten der Beschwerdeführerin von jemandem anderen erbracht würde.

Mit Schreiben vom 3. November 1999 wandte sich die Beschwerdeführerin an die Behörde erster Instanz und wies darauf hin, dass sie mit Kaufvertrag vom 31. März 1999 diese Liegenschaft veräußert habe. Diese Transaktion sei im Grundbuch bereits angemerkt, mangels Unbedenklichkeitsbescheinigung habe das Eigentumsrecht des Erwerbers aber noch nicht gerechtfertigt werden können. Das bedeute aber, dass sie nicht mehr Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft sei und keine Möglichkeit habe, die Arbeiten zu veranlassen oder zu beauftragen.

Mit Bescheid vom 22. August 2000 über die Vorauszahlung der Kosten der Ersatzvornahme wandte sich die Behörde erster Instanz (auch) an die Beschwerdeführerin und stellte fest, dass diese als in der Zustellverfügung namentlich genannte verpflichtete Haus- und Grundmieteigentümerin die mit Bescheid vom 30. März 1994 auferlegten Verpflichtungen nicht erfüllt habe, obwohl ihr mit der Verfahrensordnung vom 11. Oktober 1999 die Ersatzvornahme angedroht worden sei. Als Vorauszahlung für die Kosten der Ersatzvornahme habe sie S 190.000,-- (EUR 13.807,84) zur ungeteilten Hand gegen nachträgliche Verrechnung an die Stadt Wien zu erlegen oder bei einer näher bezeichneten Bank einzubezahlen. In der Begründung wurde auf die Bestimmung des § 4 VVG und auf das Vorliegen der dort genannten gesetzlichen Voraussetzungen im vorliegenden Fall verwiesen.

Die Beschwerdeführerin erhob Berufung und wandte ein, es sei unrichtig, dass sie derzeit Eigentümerin der genannten Liegenschaft sei. Mit Kaufvertrag vom 31. März 1999 habe sie die Anteile verkauft, der Kaufvertrag sei grundbücherlich durchgeführt worden. Seinerzeit sei mit Zuschlag vom 15. Dezember 1997 die gegenständliche Liegenschaft im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben worden. Es seien ihr keine Unterlagen betreffend das Haus übergeben worden, weshalb auch der Bescheid aus dem Jahr 1994 unbekannt gewesen sei. Weder damals noch zum Zeitpunkt der Verfahrensordnung vom Oktober 1999 sei sie Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft gewesen.

Die belangte Behörde brachte in Erfahrung, dass die Anordnungen des Bescheides vom 30. März 1994 zwischenzeitig nicht erfüllt wurden; aus einem Aktenvermerk der belangten Behörde vom 16. Februar 2004 geht weiters hervor, dass laut Auskunft des Bezirksgerichtes Hernals/Grundbuch der Eigentümerwechsel von der Beschwerdeführerin an ihren Rechtsnachfolger am 13. Jänner 2000 im Grundbuch eingetragen worden sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 28. Oktober 2004 wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet ab. Nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und des Inhaltes der Berufung hielt die belangte Behörde zunächst fest, dass gemäß § 129b BO Bewilligungen und Bescheiden nach der BO dingliche Wirkung zukomme. Dies bedeute, dass die Bescheide gegenüber dem jeweiligen Eigentümer gälten, auch wenn sie dem Rechtsvorgänger gegenüber erlassen worden und dem Rechtsnachfolger nicht weiter gegeben worden seien. Des Weiteren sei auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach Verpflichtete des Vollstreckungsverfahrens alle Personen seien, die während des Vollstreckungsverfahrens, das sei vom Ende der in der Androhung der Ersatzvornahme gesetzten Frist bis zur tatsächlichen Vollstreckung, Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften gewesen seien bzw. seien. Der Umstand, dass ein Eigentümerwechsel stattgefunden habe, befreie den vorherigen Eigentümer bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen daher nicht von seiner Verpflichtung. Es sei zwar richtig, dass die gegenständlichen

Liegenschaftsanteile mit Kaufvertrag vom 31. März 1999 veräußert worden seien, die Beschwerdeführerin sei jedoch bis 13. Jänner 2000 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen gewesen. Daher sei sie im Zeitpunkt des Ablaufes der in der Androhung der Ersatzvornahme gesetzten Erfüllungsfrist, am 19. November 1999, noch Miteigentümerin der Liegenschaft gewesen und daher weiterhin Verpflichtete im Vollstreckungsverfahren. Die Berufungswerberin hätte spätestens ab der Zustellung der Androhung Kenntnis vom Bauauftrag. Eventuelle zivilrechtliche Ansprüche gegenüber dem Käufer aus dem Kaufvertrag seien nicht Gegenstand dieses Verfahrens, da es nicht möglich sei, sich durch zivilrechtliche Vereinbarungen der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Instandhaltung des Hauses zu entledigen. Die Beschwerdeführerin sei daher zu Recht als Verpflichtete im Vollstreckungsverfahren und somit als Bescheidadressatin "behandelt worden." Da im gegenständlichen Verfahren lediglich die grundbücherliche Sicherstellung der Kosten der Ersatzvornahme bewirkt werden solle, stehe es dem Rechtsnachfolger der Verpflichteten im Übrigen frei, die ihm im Titelbescheid aufgetragenen Leistungen zu erbringen.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht wird. Die Beschwerdeführerin stützt die Beschwerde darauf, dass sie mit Kaufvertrag vom 31. März 1999 ihre Liegenschaftsanteile verkauft habe und das Eigentumsrecht des Käufers mangels Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung im Grundbuch zunächst vorgemerkt worden sei. Wenn die belangte Behörde darauf verweise, dass die Beschwerdeführerin bis 13. Jänner 2000 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen gewesen sei, übersehe sie dabei, dass der vorgemerkte Eigentümer gemäß § 438 ABGB ein bedingtes Eigentumsrecht erwerbe, welches der Rechtfertigung bedürfe. Der Rechtserwerb trete bei erfolgter Rechtfertigung rückwirkend zum Zeitpunkt der Einreichung des Vormerkungsgesuches ein. Es sei dies somit eine weiter gehende Rückwirkung als beim gewöhnlichen Eigentumserwerb durch Einverleibung des Eigentumsrechtes, in welchem als Zeitpunkt des Erwerbes durch die vollzogene Eintragung das Einlangen des ihr zu Grunde liegenden Gesuches gelte. Bis zur Rechtfertigung habe die Behörde das Verfahren mit dem bisherigen Eigentümer abzuführen, das heiße nicht oder nicht auch mit dem vorgemerkten Eigentümer, wobei die bücherliche Anmerkung der Rechtfertigung nicht zur Folge habe, dass das im Zeitraum zwischen der Überreichung des bewilligten Vormerkungsgesuches und der Anmerkung der Rechtfertigung mit dem bisherigen Eigentümer geführte Verwaltungsverfahren gleichsam in sich zusammenbräche (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes Zl. 2001/05/0076).

Zum Zeitpunkt der Androhung der Ersatzvornahme sei der Käufer bereits außerbücherlicher Eigentümer gewesen; die Beschwerdeführerin sei daher zu keinem Zeitpunkt Partei des Vollstreckungsverfahrens geworden. Sowohl die Androhung der Ersatzvornahme vom 11. Oktober 1999 als auch der Bescheid vom 22. August 2000 seien auch an den weiteren Miteigentümer P. und an den Käufer ergangen. Daraus sei jedenfalls ersichtlich, dass selbst die belangte Behörde davon ausgegangen sei, dass der Käufer Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaftsanteile sei. Im Übrigen sei der angefochtene Bescheid deshalb rechtswidrig, weil die amtliche Kostenschätzung nicht aufgeschlüsselt worden und der Beschwerdeführerin die Möglichkeit der Überprüfung und damit der Konkretisierung der Einwendungen der preislichen Unangemessenheit genommen worden sei. Es sei die Zusammensetzung des vorgeschriebenen Kostenbetrages sohin nicht nachvollziehbar.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 129b Abs. 1 BO kommt Bewilligungen und Bescheiden nach diesem Gesetz dingliche Wirkung zu. Dies gilt auch für Bescheide oder Verfahrensanordnungen im Vollstreckungsverfahren nach § 4 VVG.

Der Auftrag zur Beseitigung der Gebrechen vom März 1994 wurde gegenüber der Voreigentümerin der Beschwerdeführerin erlassen und rechtskräftig. Auf Grund der genannten dinglichen Wirkung war (auch) die Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin im Eigentum verpflichtet, dem Auftrag nachzukommen.

Gemäß § 4 Abs. 1 VVG, kann, wenn der zu einer Arbeits- oder Naturalleistung Verpflichtete dieser Pflicht gar nicht oder nicht vollständig oder nicht zur gehörigen Zeit nachgekommen ist, die mangelnde Leistung nach vorheriger Androhung auf Gefahr und Kosten des Verpflichteten bewerkstelligt werden.

Nach § 4 Abs. 2 leg. cit. kann die Vollstreckungsbehörde in einem solchen Fall dem Verpflichteten die Vorauszahlung der Kosten gegen nachträgliche Verrechnung auftragen.

Im Mittelpunkt des vorliegenden Falles steht die Frage der Bedeutung des Eigentümerwechsels während des Vollstreckungsverfahrens. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits wiederholt ausgeführt, dass ab dem Ablauf der in der Androhung der Ersatzvornahme gesetzten Partitionsfrist bis zum tatsächlichen Abschluss der Ersatzvornahme die Eigentümer der hievon betroffenen Baulichkeit als Verpflichtete bezüglich des Auftrages zur Vorauszahlung der Kosten ungeachtet einer nachfolgenden Änderung der Eigentumsverhältnisse anzusehen sind (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 15. Juni 2004, 2003/05/0040 mWN, und vom 20. September 2005, 2003/05/0052).

Die mit der - der Beschwerdeführerin am 2. November 1999 zugestellten - Verfahrensanordnung vom 11. Oktober 1999 gesetzte Partitionsfrist endete am 9. November 1999. War die Beschwerdeführerin zu diesem Zeitpunkt noch als Eigentümerin der Liegenschaft anzusehen, so entsprach ihre Heranziehung als Verpflichtete bezüglich des Auftrages zur Vorauszahlung der Kosten dem Gesetz, auch wenn sie später die Stellung als Eigentümerin der Liegenschaft verlor.

Diesbezüglich führt die Beschwerdeführerin aus, sie habe bereits mit Kaufvertrag vom 31. März 1999 ihre Liegenschaftsanteile verkauft, für den Käufer sei am 9. November 1999 als außerbücherlichen Eigentümer das Eigentumsrecht bereits im Grundbuch vorgemerkt gewesen. Die Anmerkung der Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsrechtes sei am 13. Jänner 2000 erfolgt.

Auch die Anmerkung der Rechtfertigung vermag nichts daran zu ändern, dass die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Ablaufes der Partitionsfrist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft war. Durch die nachfolgende Rechtfertigung mag zwar - wie sich aus § 49 GBG ergibt - Eigentum rückwirkend erworben worden sein; ähnlich wie im Zivilprozess nach der Bestimmung des § 234 ZPO (vgl. SZ 67/163) hat dieser Vorgang jedoch auf das bereits eingeleitete Vollstreckungsverfahren entsprechend der oben dargestellten Rechtslage keine Auswirkung.

Die Androhung der Ersatzvornahme samt Setzung der Partitionsfrist war daher - trotz der später eintretenden rückwirkenden Änderung der Eigentumsverhältnisse - gegenüber der Beschwerdeführerin wirksam. Damit traf sie auch die hier in Rede stehende, bei ergebnislosem Ablauf der Partitionsfrist eintretende Rechtsfolge, nämlich als Adressatin eines Kostenvorauszahlungsbescheides herangezogen werden zu können. Diese Vorgangsweise der belangten Behörde steht daher in Übereinstimmung mit dem Gesetz.

Hinsichtlich des Vorbringens, der angefochtene Bescheid sei auch deshalb rechtswidrig, weil die amtliche Kostenschätzung nicht aufgeschlüsselt worden sei, ist die Beschwerdeführerin darauf hinzuweisen, dass sie Einwendungen hinsichtlich der Notwendigkeit der Aufschlüsselung der Kosten oder einer Unangemessenheit der Höhe dieser Kosten während des Verfahrens nicht vorgebracht hat. Schließlich ist sie der erfolgten Schätzung auch in der Berufung nicht entgegen getreten.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

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

Wien, am 16. Mai 2006

### **Schlagworte**

Rechtskraft Besondere Rechtsprobleme Person des Bescheidadressaten dingliche Wirkung Baupolizei Vollstreckung Kosten BauRallg10

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

ECLI:AT:VWGH:2006:2005050027.X00

### **Im RIS seit**

21.06.2006

### **Zuletzt aktualisiert am**

07.10.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

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