jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2005/9/27 2004/06/0084

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.09.2005

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §13 Abs3 idF 1998/I/158;
AVG §66 Abs4;
BauG Stmk 1995 §22 Abs2 Z5;
BauRallg;
VwGG §42 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Pfiel als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde des WG in G, vertreten durch Dr. Richard Benda und Dr. Christoph Benda, Rechtsanwälte in 8010 Graz, Pestalozzistraße 3, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 21. April 2004, GZ. A 17 - 9003/2004 - 1, betreffend Baubewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Graz hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bauansuchen vom 13. März 2002 (eingelangt beim Magistrat Graz am 12. Juli 2002) beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für den Um- und Zubau des auf den Grundstücken Nr. 1151/1, 1152/1 und 1154/1, EZ 551, KG L., befindlichen Wohnhauses. Aus den Einreichplänen, der Baubeschreibung und der vorgelegten Bruttogeschossflächenberechnung ergibt sich, dass im bestehenden Erd- und Obergeschoß mit einer Bruttogeschoßfläche von jeweils 103,61 m2 ein Zubau eines Wintergartens jeweils in der Größe von 20,53 m2 (im Erdgeschoß weiters der Anbau einer Stiege) und im (bisher nicht ausgebauten) Dachgeschoß der Aus- und Zubau als

Wohnungseinheit mit Bad und WC (gleichfalls mit einem Wintergarten) in der Größe von 124,14 m2 vorgesehen ist. Nach den eingereichten Lageplänen erfolgt die Zufahrt von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken ein Stück (ca. 2 m) über das Nachbargrundstück Nr. 1154/2, KG L.

In der das Bauvorhaben betreffenden mündlichen Verhandlung am 9. September 2002 ordnete der Verhandlungsleiter an, dass über die Zufahrt bis zum öffentlichen Gut eine "Servitut (bzw. Servitutserklärung) binnen 6 Monaten beizubringen" sei. Weiters wurde in der Niederschrift über diese mündliche Verhandlung festgehalten, dass die Zufahrt zum Gebäude bereits ersessen sein müsste. Das Gebäude sei bereits so alt, dass ein Abbruch überlegt worden sei. Es sei jedoch kein Archivakt aufgefunden worden.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 9. Dezember 2003 wurde das verfahrensgegenständliche Bauansuchen als mangelhaft belegt zurückgewiesen. Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Graz begründete dies damit, dass die einzige Zufahrt zum Wohnhaus vor der Einbindung ins öffentliche Gut über das Nachbargrundstück Nr. 1154/2, KG L., erfolge. In der Bauverhandlung am 9. September 2002 sei der Beschwerdeführer aufgefordert worden, die "entsprechende Zufahrtsservitut binnen 6 Monaten nachzubringen". Nachdem diese Frist erfolglos verstrichen sei, sei eine der Voraussetzungen für die Bauplatzeignung, nämlich der Bestand einer für den Verwendungszweck geeigneten und rechtlich gesicherten Zufahrt, nicht nachgewiesen. Daher habe der Antragsgegenstand nicht bewilligt werden können und sei der Antrag zurückzuweisen gewesen.

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wies die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. Die belangte Behörde führte dazu im Wesentlichen aus, dass gemäß § 119d Abs. 1 Stmk. BauG i.d.F. der Novelle 2003, LGBl. Nr. 78/2003, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle anhängigen Verfahren nach den bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen seien. Das verfahrensgegenständliche Ansuchen um Baubewilligung vom 13. März 2002 sei noch vor Inkrafttreten dieser Novelle anhängig gemacht worden. § 22 Abs. 2 Z. 5 Stmk. BauG bestimme, dass dem Ansuchen um Baubewilligung Angaben über die Bauplatzeignung anzuschließen seien. Hinsichtlich der Bauplatzeignung einer zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche habe der Landesgesetzgeber im § 5 Abs. 1 Z. 6 leg. cit. als eine der Voraussetzungen für die Bauplatzeignung statuiert, dass eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bestehe.

Es könne nach Auffassung der belangten Behörde dahingestellt bleiben, ob das, was ein Bauwerber der Baubehörde hinsichtlich der Erfüllung der Bewilligungsvoraussetzung der Bauplatzeignung vorzulegen habe, ein "Nachweis" oder aber bloße "Angaben" zu sein habe bzw. zu sein hätten, weil sich aus dem wiedergegebenen Gesetzestext des § 5 Abs. 1 Z. 6 Stmk. BauG unzweifelhaft ergebe, dass das, was der Bauwerber hinsichtlich der Bauplatzeignung betreffend die Zufahrt beizubringen habe, die Behörde in die Lage versetzen müsse, ohne weiteres aufwändiges Ermittlungsverfahren festzustellen, ob die vom Bauwerber für die Erschließung seines Bauplatzes von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche her (wenn der Bauplatz nicht unmittelbar an einer solchen gelegen sei, wie im vorliegenden Fall) vorgesehene Zufahrt für den für die Bebauung ausersehenen Verwendungszweck nicht nur geeignet, sondern vor allem auch rechtlich gesichert sei. Die Zufahrt müsse nach der nunmehrigen Regelung des § 5 Abs. 1 Z. 6 Stmk. BauG rechtlich gesichert sein. Von einer rechtlichen Gesichertheit der Zufahrt zum Bauplatz könne im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden. Selbst wenn man der in der Berufung angeführten Argumentation im Ergebnis dahingehend folge, dass auf Grund des über 30-jährigen Bestandes jenes Objektes, an dem die zur Bewilligung beantragten Um- und Zubaumaßnahmen vorgenommen werden sollten, eine ersessene Wegservitut über Nachbargrund vorliege, könne nach Ansicht der belangte Behörde damit von einer rechtlich gesicherten Zufahrt von der nächsten, befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nicht ausgegangen werden. Dies zum einen deshalb, weil mit den geplanten Zu- und Umbauten im verfahrensgegenständlichen Objekt drei Wohnungen geschaffen würden, also eine Nutzung geplant sei, die "weitergehend" als jene "altbestehende" Nutzung sei, hinsichtlich derer (allenfalls) durch 30-jährigen ungehinderten Gebrauch der Nachbarliegenschaft als Zufahrt eine Servitut ersessen worden sei. Es müsse nicht der Umfang einer ersessenen Servitut im Vergleich zu einer vertraglich vereinbarten erörtert werden, weil der belangten Behörde offenkundig erscheine, dass die (allenfalls) ersessene Servitut nur im Umfang der bisher bestehenden Nutzung (geringeren Umfanges als der geplanten) erworben worden sein könne. Anders ausgedrückt könne die (allenfalls) ersessene Servitut die nunmehr beabsichtigte, weiter gehendere Nutzung des verfahrensgegenständlichen Objektes nicht "decken". Sie sei daher - selbst wenn sie bestehen sollte - keine für den (beabsichtigten) Verwendungszweck rechtlich gesicherte Zufahrt im Sinne der angeführten Bestimmung.

Dazu komme noch, dass über bloß ersessene Servituten (und erst recht über deren Umfang), die nicht im Grundbuch einverleibt seien, wie im vorliegenden Fall, jederzeit ein zivilrechtlicher Streit mit ungewissem Ausgang stattfinden könne. Auch werde nicht verkannt, dass die Baubehörde Fragen des Zivilrechts, die allenfalls vor Gerichten zu entscheiden seien, als Vorfragen zu beurteilen bzw. zu lösen habe, wenn sie für eine baubehördliche Entscheidung, wie im vorliegenden Fall, maßgebend seien. Es könne der Behörde erster Instanz nicht entgegengetreten werden, wenn sie die hier anzustellende "Vorfragenlösung" in dem Sinne angestellt habe, dass auch eine (allenfalls) ersessene Servitut in durchaus nicht gesichertem Umfang schon aus zivilrechtlicher Sicht und nicht nur aus öffentlich-rechtlicher, keine rechtlich gesicherte Zufahrt darstelle und sie aus diesem Grunde den Mängelbehebungsauftrag erteilt habe, durch einen Servitutsvertrag eine ausreichende Servitut für die beabsichtigte Nutzung (für den beabsichtigten "Verwendungszweck" im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 5 Stmk. BauG) vorzulegen. Es braucht daher nicht mehr weiter untersucht werden, ob bei einer nicht grundbücherlich einverleibten Servitut überhaupt von einer rechtlich gesicherten Zufahrt ausgegangen werden könne.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 22 Abs. 2 Z. 5 Stmk. Baugesetz (Stmk. BauG), LGBl. Nr. 59/1995 sind dem Bauansuchen folgende Unterlagen anzuschließen:

"5. Angaben über die Bauplatzeignung".

Gemäß § 5 Abs. 1 Stmk. BauG ist eine Grundstücksfläche als Bauplatz für die vorgesehene Bebauung u.a. geeignet, wenn u.a.

"6. eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche besteht."

Gemäß § 13 Abs. 3 AVG i.d.F. der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998 ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden, angemessenen Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass er der Berufung ausdrücklich das Schreiben einer näher angeführten gemeinnützigen Genossenschaft vom 10. Dezember 2003 beigelegt habe, in dem festgestellt werde, dass das Haus auf dem Nachbargrundstück die Baubewilligung im Jahr 1955 erhalten habe. Über das verfahrensgegenständliche Haus sei in den Unterlagen dieser Genossenschaft nichts gefunden worden, weshalb die seinerzeitige bauwerbende gemeinnützige Genossenschaft die Rechtsansicht vertrete, dass dieses Objekt älter sei und daher die Zufahrt vor dem Bau des Hauses auf dem Nachbargrundstück bestanden hätte. In der Natur sei eindeutig ersichtlich, dass die einzige mögliche Zufahrt, die zum verfahrensgegenständlichen Wohnhaus über einen Teilbereich des Nachbargrundstückes führe, asphaltiert sei, dass es sich um eine offensichtliche Servitut handle, wobei allein auf Grund der Ausführung des bestehenden Wohnhauses auf dem Baugrundstück notwendigerweise eine Servitut bestehe, die das Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art beinhalte. Die Behörde erster Instanz hätte daher auf Grund dieser offensichtlichen einzigen Zufahrtsmöglichkeit zum verfahrensgegenständlichen Wohnhaus einen entsprechenden Mängelbehebungsauftrag überhaupt nicht erteilen dürfen. Die Behörde selbst verfüge über sämtliche Bauakten und könne - abgesehen vom Ortsaugenschein - auch auf Grund der Aktenlage durchaus feststellen, dass diese nicht eingetragene Servitut, da das Objekt älter als 30 Jahre sei, ersessen sei. Die Behörde könne daher dem Beschwerdeführer nicht aufbürden, angesichts dieser eindeutigen Situation gegen die Miteigentumswerber bzw. Wohnungseigentümer des Hauses auf dem Nachbargrundstück eine Klage auf Feststellung der Ersitzung dieser Servitut zu führen. Argumente des angefochtenen Bescheides, dass "möglicherweise" von einer Ausweitung der Servitut auszugehen sei, seien Haarspaltereien, die ausschließlich den zivilen Bereich beträfen und das Bestehen der Servitut als solche in keiner Weise in Frage stellten.

Dem Beschwerdevorbringen kommt im Ergebnis Berechtigung zu.

Gemäß § 13 Abs. 3 AVG hat die Behörde von Amts wegen unverzüglich die Behebung von Mängeln schriftlicher Anbringen zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden, angemessenen Frist zurückgewiesen wird. Gemäß § 22 Abs. 2 Z. 5 leg. cit. sind dem Bauansuchen Angaben über die Bauplatzeignung (u.a. die rechtlich gesicherte Zufahrt des Baugrundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche) anzuschließen.

Bei einer Zurückweisung eines Antrages gemäß § 13 Abs. 3 AVG ist Sache der Berufungsbehörde im Sinne des § 66 Abs. 4 AVG allein die Frage, ob die sachliche Entscheidung über die Angelegenheit zu Recht verweigert worden ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Mai 1995, Zl. 94/05/0178, und die in diesem dazu zitierte Vorjudikatur). Auf Grund des § 22 Abs. 2 Z. 5 Stmk. BauG i.V.m.

§ 13 Abs. 3 AVG hätte die Baubehörde dem Beschwerdeführer den Auftrag erteilen dürfen, Angaben über die rechtlich gesicherte Zufahrt betreffend das Bauvorhaben zu machen. Der von der erstinstanzlichen Behörde erteilte - explizit auf die "Beibringung" einer Servitut bzw. Servitutserklärung gerichtete Auftrag - findet in § 22 Abs. 2 Z. 5 Stmk. BauG i.V.m. § 13 Abs. 3 AVG nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshof keine Grundlage. Schon der Verbesserungsauftrag selbst erweist sich somit aus diesem Grunde als nicht gesetzmäßig. Nur ein dem Gesetz entsprechender Verbesserungsauftrag kann wiederum Grundlage für eine dem Gesetz entsprechende Zurückweisung des Antrages gemäß § 13 Abs. 3 AVG sein. Wenn die belangte Behörde diesen eingeschränkten Auftrag der erstinstanzlichen Behörde damit zu rechtfertigen versuchte, dass ihm eine ganz bestimmte Auffassung über die anzunehmende ersessene Wegservitut für das Baugrundstück und ihren Umfang zu Grunde lag, kann ihr nicht gefolgt werden. Auch eine derartige Vorgangsweise der Behörde kann auf Grund der genannten Regelungen nicht als gesetzmäßig qualifiziert werden kann. Die Behörde würde dabei nämlich bereits eine inhaltliche Beurteilung des Kriteriums der rechtlich gesicherten Zufahrt vornehmen und erst ausgehend von dieser Beurteilung einen bestimmten Verbesserungsauftrag erteilen, der darauf gerichtet ist, dass im Falle seiner Erfüllung das Vorliegen des in Frage stehenden Kriteriums inhaltlich bejaht werden kann. Ein Verbesserungsverfahren gemäß § 13 Abs. 3 AVG mit der dort vorgesehenen Rechtsfolge im Falle der Nichtverbesserung darf aber immer nur vor einem Eingehen in die Sache erfolgen.

Indem die belangte Behörde die bekämpfte Zurückweisung des Antrages als rechtmäßig erkannt hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Angemerkt wird, dass der Verwaltungsgerichtshof - wie implizit offensichtlich auch die Baubehörden - davon ausgeht, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Gebäude, das vor 1955 errichtet wurde, um einen rechtmäßigen Bestand gemäß § 40 Abs. 1 Stmk. BauG handelt. Nach dieser Bestimmung gelten bestehende bauliche Anlagen und Feuerstätten, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen ist und diese nicht nachgewiesen werden kann, als rechtmäßig, wenn sie vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurden.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Das Mehrbegehren war abzuweisen, weil die Umsatzsteuer in dem in der angeführten Verordnung enthaltenen Pauschbetrag enthalten ist.

Wien, am 27. September 2005

Schlagworte

Allgemein Baubewilligung BauRallg6 Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsgebiete Verfahrensbestimmungen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2004060084.X00

Im RIS seit

28.10.2005

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at