

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/6/21 2003/06/0157

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.06.2005

## Index

L82000 Bauordnung;  
L82007 Bauordnung Tirol;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
22/01 Jurisdiktionsnorm;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §1;  
BauO Tir 2001 §21 Abs2 lita;  
BauO Tir 2001 §21;  
BauO Tir 2001 §26;  
BauRallg;  
B-VG Art10 Abs1 Z6;  
B-VG Art15 Abs1;  
JN §1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde des G J in I, vertreten durch Dr. Hannes Paulweber, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Anichstraße 3, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Innsbruck vom 28. Juli 2003, Zi. II-AL- 0062e/2003, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: P R in I, vertreten durch Dr. Christian Girardi und Dr. Markus Seyrling, Rechtsanwälte in 6010 Innsbruck, Maximilianstraße 29), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Landeshauptstadt Innsbruck Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 908,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer ist grundbürgerlicher Eigentümer einer Liegenschaft in I. Der Mitbeteiligte ist Mieter einer Wohnung im Dachgeschoss des auf dieser Liegenschaft errichteten Gebäudes.

Mit dem am 22. August 2002 eingebrachten Bauansuchen vom 21. August 2002 beantragte der Mitbeteiligte bei der Baubehörde die Baubewilligung für Nutzungsänderungen im Dachgeschoss. Diese wurden im Einzelnen in einem Einreichplan vom 8. Jänner 2003 planlich dargestellt.

In der für den 13. März 2003 anberaumten mündlichen Verhandlung brachte der Beschwerdeführer vor, das Ausmaß des Mietrechtes zwischen ihm und dem Mitbeteiligten sei nicht endgültig abgeklärt. Entsprechende zivilrechtliche Verfahren zur Klärung der Rechtsverhältnisse seien bereits eingeleitet oder würden noch eingeleitet werden. Er habe als Eigentümer des Objektes keinerlei Interesse an einer Umwidmung desselben. Ohne seine Zustimmung könne weder nach bau- noch nach zivilrechtlichen Erwägungen eine Umwidmung der Liegenschaft erfolgen. Auch eine Baubewilligung für die Nutzungsänderung im Dachgeschoss des Anwesens könne nicht erwirkt werden, weil wesentliche Voraussetzung hiefür sein Einverständnis als Liegenschaftseigentümer sei.

Mit erstinstanzlichem Bescheid vom 20. März 2003 wurde dem Mitbeteiligten die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestand des Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter Auflagen erteilt, wobei im Vorspruch dieses Bescheides die "Baubeschreibung" wiedergegeben wurde:

"Die gegenständlichen Nutzungsänderungen wurden bereits durchgeführt. Lt. Einreichplan mit dem Eingangsstempel 9. Jänner 2003 entstanden durch verschiedene bauliche Maßnahmen, wie das Aufstellen von nicht tragenden Zwischenwänden und durch das Zumauern und das Ausbrechen von Türöffnungen, neue Räumlichkeiten.

Im Einzelnen entstanden:

aus der Wäschekammer IV1 ein Nassraum,

aus dem Raum IV2 ein WC,

aus der Waschküche IV3 eine Küche,

aus dem Trockenraum IV4 ein Zimmer,

aus den Dachkammern IV5, IV7 und IV8 je ein Zimmer,

aus dem Trockenraum IV9 ein Zimmer,

aus dem Trockenraum IV11 eine Terrasse,

und aus dem Spitzboden ein Trockenraum.

Die Beheizung der Dachgeschosswohnung erfolgt mittels Anschluss an die bestehende Zentralheizungsanlage."

In der Begründung dieses Bescheides wurde die Frage, ob ein Mieter ein Bauansuchen stellen könne, von der Baubehörde bejaht. Weiters wurde dargelegt, dass lediglich für - im Beschwerdefall nicht vorliegende - Neu- und Zubauten die Zustimmungserklärung des Eigentümers beizubringen sei.

Der Beschwerdeführer brachte in seiner Berufung vor, im Beschwerdefall handle es sich ganz offensichtlich um einen Zubau, weil durch die vom Mitbeteiligten vorgenommenen baulichen Maßnahmen das Gebäude bzw. die zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen vergrößert worden seien. Durch das Zumauern und Ausbrechen der Türöffnungen bzw. Aufstellen von nicht tragenden Wänden seien grundsätzlich neue Räumlichkeiten geschaffen worden, welche dem Wohnzweck zugeführt werden sollten bzw. seien bestehende Räume erweitert worden, um diesen Zweck zu realisieren. Der Mitbeteiligte habe somit im Dachgeschoss zusätzlich Wohnraum geschaffen, weshalb gemäß § 2 Z. 7 TBO 2001 jedenfalls von einem Zubau auszugehen sei, wofür jedoch ausdrücklich die Zustimmung des Eigentümers gefordert sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 28. Juli 2003 gab die belangte Behörde der Berufung keine Folge und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid (unter ersatzloser Aufhebung des Ausspruches der erstinstanzlichen Behörde über die Befreiung von der Verpflichtung zur Schaffung von zwei Stellplätzen gemäß § 8 Abs. 6 TBO 2001). In ihrer Begründung führte sie aus, auf Grund des letzten Teilsatzes des § 20 Abs. 1 lit. c TBO 2001 stehe fest, dass bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, für die auf Grund früherer baurechtlicher Vorschriften ein Verwendungszweck nicht bestimmt worden sei (wie im Gegenstandsfalle), von dem aus der baulichen Zweckwidmung hervorgehenden Verwendungszweck auszugehen sei. Damit stehe fest, dass das Argument der Berufung, mangels eines bestimmten Verwendungszweckes der gegenständlichen Raumteile sei es denkmöglich, diese einer Änderung zuzuführen, nicht zutreffe, zumal die von den Umbaumaßnahmen betroffenen Räumlichkeiten ohne jeden Zweifel vom Verwendungszweck her als Abstellraum

im Dachgeschoss (Dachboden) zu qualifizieren seien. Gegenstand des vorliegenden Antrages sei sohin die Änderung dieser Verwendungszweckwidmung in eine Widmung dieser Räumlichkeiten für Wohnzwecke. Dabei handle es sich weder um einen Neu- noch um einen Zubau im Sinne der Begriffsbestimmungen des § 2 Abs. 7 und 8 TBO 2001, sodass entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers der liquide Nachweis der Zustimmungserklärung des Grundeigentümers ex lege nicht erforderlich sei. Bei der Baubewilligung handle es sich um eine bloße Polizeierlaubnis, wobei es dem Eigentümer unbenommen bleibe, kraft seines Eigentumsrechtes eine nach dem Privatrecht unzulässige Bauführung zivilrechtlich zu verhindern. Dies bedeute im Beschwerdefall, dass dem Bauwerber als Mieter die öffentlichrechtliche Bewilligung erteilt werde, unter den im Bewilligungsbescheid angeführten Auflagen das dem Antrag zu Grunde liegende Vorhaben verwirklichen zu dürfen, ohne dass dagegen öffentlich rechtliche Einwendungen bestünden. Diese Erlaubnis sei unabhängig davon zu sehen, ob der Verwirklichung (Konsumierung des aus der Baubewilligung erwachsenden Rechtes) andere, insbesondere zivilrechtliche Hindernisse entgegenstehen sollten.

Gegen diesen Bescheid er hob der Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der ihre Behandlung mit Beschluss vom 23. September 2003, B 1210/03, ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In der für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ergänzten Beschwerde macht der Beschwerdeführer erkennbar Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend und beantragt aus diesem Grund die Aufhebung des angefochtenen Bescheides.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht verletzt, nach den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 TBO 2001 einem Antrag auf Baubewilligung seine Zustimmung als Eigentümer einer Liegenschaft zu erteilen bzw. sich gegen einen ohne seine Zustimmung gestellten Antrag auf Genehmigung einer baulichen Anlage zu stellen. In Ausführung dieses Beschwerdepunktes bringt er vor, die Bestimmung des § 21 Abs. 2 lit. a TBO 2001 sei lediglich aus dem simplen Grund erlassen worden, "um die Verfahrensabwicklung im Bauverfahren zu vereinfachen, aber ganz offensichtlich diese Bestimmung von der Fiktion getragen wurde, dass ohnedies die Zustimmung des Grundeigentümers für derartige Ansuchen vorausgesetzt wird, sodass lediglich zur Verfahrensvereinfachung davon Abstand genommen wurde, eine eigene Zustimmung dem Bauansuchen beizuschließen". Die belangte Behörde habe sich jedoch nicht damit auseinander gesetzt, dass offensichtlich vom Gesetzgeber der Tiroler Bauordnung lediglich eine Verfahrensvereinfachung hinsichtlich der vorzitierten Bestimmung angedacht, allerdings nicht beabsichtigt gewesen sei, gegen den Willen des Grundeigentümers eine Baugenehmigung durchzusetzen, die dessen Interessen widerspreche. Folgte man der Argumentation der belangten Behörde, dass "das Nichtinhaben eines bestehenden Baukonsenses für die Beantragung der Änderung desselben nicht zwingende Voraussetzung für die Abwicklung eines Bauverfahrens sei", führte dies dazu, dass jedermann unabhängig von zivilrechtlichen Rechten für den Wohnraum eines anderen einen Antrag auf Abänderung der Nutzung einbringen könnte, was sowohl den Interessen des Eigentümers, als auch möglicherweise des jeweiligen Mieters widersprechen könne. Durch diese Rechtsansicht würde eine Situation geschaffen, in der es jedermann möglich wäre, in Wohnräume oder sonstige Räume anderer Personen einzutreten und eine Änderung der Nutzung herbeizuführen. Einem dementsprechenden Ansuchen wäre die Bewilligung nicht zu versagen, weil offenbar weder die Zustimmung des Vermieters noch des Mieters für ein derartiges Verfahren Voraussetzung für die Bewilligung wäre.

Die maßgeblichen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2001, LGBI. Nr. 94, lauten (auszugsweise):

"§ 2.

Begriffsbestimmungen

...

(8) Zubau ist die Vergrößerung eines Gebäudes durch die Herstellung neuer oder die Erweiterung bestehender Räume.

(9) Umbau ist die bauliche Änderung eines Gebäudes, durch die dessen Außenmaße nicht geändert werden und die geeignet ist, die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, die Brandsicherheit oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich zu berühren.

## § 20.

Bewilligungspflichtige und anzeigenpflichtige

Bauvorhaben, Ausnahmen

(1) Einer Baubewilligung bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt:

a) der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden;

...

c) die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann; hiebei ist vom bewilligten Verwendungszweck bzw. bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, für die auf Grund früherer baurechtlicher Vorschriften ein Verwendungszweck nicht bestimmt wurde, von dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck auszugehen;

...

## § 21.

Bauansuchen

...

(2) Dem Bauansuchen sind die Planunterlagen (§ 23) in dreifacher Ausfertigung sowie die sonstigen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Diese haben jedenfalls zu enthalten:

a) bei Neu- und Zubauten den Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes am Bauplatz oder, wenn der Bauwerber nicht Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist, die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw. des Bauberechtigten; für Neu- und Zubauten an Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum besteht, bedarf es des Nachweises des Miteigentums an der Liegenschaft bzw. der Zustimmungserklärung des betreffenden Miteigentümers, nicht jedoch des Nachweises der Zustimmung der übrigen Miteigentümer;

..."

Generell ist zunächst darauf zu verweisen, dass eine Baubewilligung die Verleihung des subjektiven öffentlichen Rechts bedeutet, einen Bau nach Maßgabe der bewilligten Pläne zu errichten, und lediglich die Feststellung enthält, dass das geplante Vorhaben vom öffentlich-rechtlichen Standpunkt des Raumordnungsrechts und des Baurechts her zulässig ist. Normativer Gehalt einer Baubewilligung ist nur der Ausspruch, dass dem zur Bewilligung beantragten Bau insofern kein im öffentlichen Recht fußendes Hindernis entgegensteht. Die Baubewilligung sagt nichts darüber aus, ob der bewilligte Bau nicht etwa mit Mitteln des Privatrechtes verhindert werden kann (vgl. dazu etwa das zur Tiroler Bauordnung ergangene Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. März 1997, VfSlg. 14.783, oder auch das darin genannte hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 1972, Slg. 8.161/A).

Der Grund, weshalb fast alle Bauordnungen der Länder als Formel fordern die Zustimmung des Grundeigentümers, liegt offenkundig einerseits darin, dass dadurch ein aufwändiges Verwaltungsverfahren bezüglich eines Vorhabens vermieden wird, welches letztlich mangels Zustimmung des Grundeigentümers nicht realisiert werden kann. Andererseits können verschiedene Verpflichtungen, die sich an eine Baubewilligung knüpfen (wie beispielsweise die Verpflichtung zur Grundabtretung), nur vom Grundeigentümer erfüllt werden (siehe abermals die beiden zuvor genannten Erkenntnisse).

Die Auffassung der belangten Behörde, dass dem Beschwerdeführer in seiner Eigenschaft als Grundeigentümer gemäß § 21 Abs. 2 TBO 2001 kein Zustimmungsrecht zum beschwerdegegenständlichen Vorhaben des Mitbeteiligten zukommt, ist nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung zutreffend, weil keine Vergrößerung des Gebäudes vorgenommen wird. Aus dem vom Beschwerdeführer genannten hg. Erkenntnis vom 27. April 2000, Zi. 99/06/0056, ist für ihn nichts zu gewinnen, weil der Inhalt dieses Erkenntnisses am gegenständlichen Thema vorbeigeht, da Wohnungseigentum nicht begründet wurde. Zum Beschwerdevorbringen, "jedermann" könnte unabhängig von zivilrechtlichen Rechten für den Wohnraum eines anderen einen Antrag auf Änderung der Nutzung einbringen und

es wäre einem dementsprechenden Ansuchen die Bewilligung nicht zu versagen, ist festzuhalten, dass es grundsätzlich möglich ist, dass zwei verschiedene Antragsteller für dasselbe Objekt verschiedene Baubewilligungen erwirken, so wie es dem Antragsteller freisteht, für ein und dasselbe Objekt mehrere Baubewilligungen zu beantragen. Ob im Beschwerdefall der Mitbeteiligte von der ihm erteilten Baubewilligung auch Gebrauch machen kann, ist ausschließlich eine zivilrechtliche Frage, die von den Baubehörden mit Recht nicht erörtert wurde.

Da sich das Beschwerdevorbringen somit als unberechtigt erweist, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003, für den Mitbeteiligten im Rahmen des Kostenbegehrens.

Wien, am 21. Juni 2005

**Schlagworte**

Behörden Zuständigkeit Allgemein BauRallg2/1 Baubewilligung BauRallg6

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2005:2003060157.X00

**Im RIS seit**

15.07.2005

**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)