

# TE Vwgh Erkenntnis 2004/10/12 2004/05/0163

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 12.10.2004

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauO Wr §124 Abs4;

BauO Wr §134 Abs1;

BauO Wr §134 Abs3;

BauO Wr §134;

BauO Wr §62;

BauO Wr §70;

BauRallg;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde der SPB Beteiligungsverwaltung Gesellschaft mbH in Wien 1, Friedrichstraße 10/2, vertreten durch Bichler & Zrzavy, Rechtsanwälte in Wien 3, Weyrgasse 8, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 28. April 2004, Zl. BOB - 522/03, betreffend eine Bausache (mitbeteiligte Partei: Roeckl Gesellschaft mbH in Wien, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke und Dr. Wolfgang Broesigke, Rechtsanwälte in Wien 6, Gumpendorfer Straße 14), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Die mitbeteiligte Partei ist die nunmehrige Eigentümerin des Hauses Wien 1, Kohlmarkt 8-10; Rechtsvorgänger am Eigentum an diesem Objekt waren der Bund bzw. die Bundesimmobiliengesellschaft mbH.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, Außenstelle für den 1., 8. und 9. Bezirk, vom 17. Juli 2003 wurde der Roeckl Handschuhe Gesellschaft m.b.H. & Co (in München) als Bauwerberin die baubehördliche Bewilligung zu verschiedenen Baumaßnahmen an einem Geschäftslokal in diesem Haus erteilt. Dieser Bescheid blieb der Aktenlage zufolge unbekämpft.

Mit Eingabe vom 28. Juli 2003 teilten bestimmte Rechtsanwälte mit, sie vertraten sowohl die Roeckl Handschuhe Gesellschaft m.b.H. & Co, als auch die Roeckl Gesellschaft m.b.H. Sie teilten namens und auftrags der beiden Gesellschaften mit, dass die Einreichpläne irrtümlich von der Roeckl Handschuhe Gesellschaft m.b.H. & Co als Bauwerberin unterzeichnet worden seien anstelle richtig durch die Bauwerberin Roeckl Gesellschaft m.b.H. Die richtige Bauwerberin sei daher die mitbeteiligte Partei.

Mit Erledigung der MA 37 (Außenstelle 1/8/9) vom 11. August 2003 erfolgte im Verteiler des Bescheides vom 17. Juli 2003 eine "Korrektur des Firmennamens" auf die firmenmäßigen Bezeichnungen der mitbeteiligten Partei.

Dagegen erhob die Bundesimmobiliengesellschaft mbH. Berufung.

Mit Schreiben vom 8. September 2003 (eingelangt bei der Baubehörde erster Instanz am 9. September) erklärten die Roeckl Handschuhe Gesellschaft m.b.H. & Co und die mitbeteiligte Partei, dass sämtliche Rechte und Pflichten aus der Baubewilligung vom 17. Juli 2003 von der Roeckl Handschuhe Gesellschaft m.b.H. & Co auf die mitbeteiligte Partei übertragen worden seien.

Am 12. September 2003 kam es vor der MA 37 zu einer Verhandlung. Soweit für den Beschwerdefall erheblich, erklärte der anwesende Beschwerdevertreter, eine Zustimmung "des bucherlichen und außerbücherlichen" Grundeigentümers (seit 8. September 2003 die Beschwerdeführerin) zu einem Wechsel des Bauwerbers liege nicht vor und werde "in eventu zurückgezogen" ("von beiden GE"). "Wir beantragen somit auch den nun zur Kenntnis gebrachten BW-Wechsel zurückzuweisen mangels Zustimmung des Eigentümers". Der Vertreter der mitbeteiligten Partei und der Roeckl Handschuhe Gesellschaft m.b.H. & Co brachte vor, die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers sei erteilt und bis zur Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides nicht widerrufen worden. Ein Widerruf nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides sei rechtlich nicht möglich. Der Wechsel des Bauwerbers gemäß § 124 BO bedürfe nicht der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers, sondern lediglich der Anzeige an die Baubehörde, was ordnungsgemäß erfolgt sei. Beantragt werde, den Antrag des Liegenschaftseigentümers mangels Berechtigung bzw. rechtlicher Zulässigkeit ab- bzw. zurückzuweisen.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid der MA 37 vom 3. November 2003 wurde gemäß § 124 Abs. 4 und § 134 BO der Antrag "auf Zuerkennung der Parteienstellung und gleichzeitig auch Zurückweisung des Bauwerberwechsels mangels Zustimmung des Grundeigentümers" abgewiesen. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass dem Grundeigentümer im Falle eines Bauwerberwechsels keine Parteistellung zukomme.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die als Bescheid qualifizierte Erledigung vom 11. August 2003 (ersatzlos) behoben, hingegen die Berufung gegen den Bescheid vom 3. November 2003 als unbegründet abgewiesen und den bekämpften Bescheid bestätigt. Letzteres wurde damit begründet, dass gemäß § 124 BO eine Zustimmung des Grundeigentümers bei einem Bauwerberwechsel nicht erforderlich sei, weil diese Bestimmung als bloße Ordnungsvorschrift zu verstehen sei (Hinweis auf Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften 4, 686, Anmerkung 6). Gemäß § 134 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 1 lit. c BO habe der Grundeigentümer nur hinsichtlich seiner Zustimmung zu den Einreichunterlagen im Baubewilligungsverfahren Parteistellung. Die Zustimmung des Eigentümers könne im Beschwerdefall nicht mehr zurückgezogen werden, weil das Baubewilligungsverfahren bereits mit dem Bescheid vom 17. Juli 2003 abgeschlossen worden sei. Der Beschwerdeführerin als Grundeigentümerin komme somit bei einem Bauwerberwechsel keine Parteistellung zu. Der Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung sei daher von der

Baubehörde erster Instanz zu Recht abgewiesen worden. Ob einem Bauwerberwechsel allfällige zivilrechtliche Vereinbarungen mit der Beschwerdeführerin entgegenstünden, sei nicht Gegenstand der Entscheidung durch die belangte Behörde.

Gegen diesen Bescheid, inhaltlich aber nur insoweit, als die Berufung gegen den Bescheid vom 3. November 2003 als unbegründet abgewiesen wurde, richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 124 Abs. 4 der Bauordnung für Wien (BO) lautet:

"(4) Der Wechsel des Bauwerbers ist der Behörde anzuzeigen. Diese Anzeige ist sowohl vom bisherigen Bauwerber als auch vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen. Die Pläne und sonstigen Unterlagen sind vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen. Der zukünftige Bauwerber tritt in die Rechtsstellung des bisherigen Bauwerbers an dessen Stelle ein."

Nach § 134 Abs. 1 BO ist Partei im Sinne des § 8 AVG in allen Fällen, in denen dieses Gesetz (= die BO) ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

Nach § 134 Abs. 3 erster Satz BO (nur dieser Satz ist im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen von Belang) sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien.

Die Beschwerdeführerin bringt zusammengefasst vor, es sei zwar richtig, dass im § 124 Abs. 4 BO eine Parteistellung des Grundeigentümers nicht vorgesehen sei, darauf komme es aber nicht entscheidend an, weil sie sich auch hier aus § 134 Abs. 1 und 3 BO zu ergeben habe. § 124 Abs. 4 BO sei vor dem Hintergrund zu sehen, dass für die Behörde die Person des Bauwerbers nicht wichtig sei, "solange der erlassene Baubewilligungsbescheid eingehalten" werde. Daraus, dass im § 124 Abs. 4 BO eine Parteistellung des Liegenschaftseigentümers nicht ausdrücklich geregelt sei, könne jedoch nicht geschlossen werden, dass der Grundeigentümer kein berechtigtes Interesse an der Person des Bauwerbers habe. Gegenteiliges treffe vielmehr zu, zumal er für den Bauwerber einzustehen habe (wird näher ausgeführt). Teilte man die Auffassung der belangten Behörde, würde die gemäß § 134 Abs. 3 BO erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers, welche sich zugleich auf die Pläne wie auch auf die Person des Bauwerbers beziehe, faktisch bedeutungslos werden.

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Eine Baubewilligung bedeutet die Verleihung des subjektiven öffentlichen Rechts, einen Bau nach Maßgabe der bewilligten Pläne zu errichten. Sie enthält lediglich die Feststellung, 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 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 vom Verfassungsgerichtshof in seinem Ablehnungsbeschluss genannte verfassungsgerichtliche Erkenntnis vom 6. März 1997, VfSlg. 14.783, sowie die darin genannten hg. Erkenntnisse vom 31. Jänner 1972, Slg. 8161/A, und vom 23. September 2002, Zl. 2002/05/0787).

Der Grund, weshalb fast alle Bauordnungen der Länder als Voraussetzung eines Bauantrages die Zustimmung des Grundeigentümers fordern, liegt offenkundig einerseits darin, dass dadurch ein aufwendiges 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 nur vom Grundeigentümer erfüllt werden (siehe abermals die zuvor genannten Erkenntnisse).

Im hg. Erkenntnis vom 23. September 2002, Zl. 2002/05/0787, wurde ausgesprochen, dass dies auch sinngemäß für den Fall einer Bauanzeige nach der OÖ Bauordnung 1994 zu gelten habe. Im hg. Erkenntnis vom 23. Dezember 1999, Zl. 99/06/0108, legte (im Hinblick auf das oben Gesagte) der Verwaltungsgerichtshof näher dar, dass ihm der Umstand,

dass das Salzburger Baupolizeigesetz eine Parteistellung des Grundeigentümers im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorsehe, nicht verfassungswidrig erscheine.

Vor diesem Hintergrund (insbesondere angesichts des zuvor dargelegten normativen Inhaltes des Baubewilligung als Ausspruch, dass das geplante Vorhaben vom öffentlich-rechtlichen Standpunkt des Raumordnungsrechts und des Baurechts her zulässig ist) kann dem Umstand, dass eine Zustimmung des Grundeigentümers zu einem Bauwerberwechsel in § 124 Abs. 4 BO (oder auch in § 134 Abs. 1 und Abs. 3 BO) nicht vorgesehen ist, nicht als planwidrige Lücke erkannt werden. Der belangten Behörde ist beizutreten, dass § 124 Abs. 4 BO "nur" eine aus öffentlich-rechtlicher Sicht normierte Ordnungsvorschrift ist (vgl. auch den von der belangten Behörde zitierten Hinweis in Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften4, Anmerkung 6 zu § 124 BO; vgl. auch die hg. Erkenntnisse vom 30. Juni 1998, Zlen. 94/05/0322 und 0323, und Zl. 97/05/0298).

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 4. Juli 2000, Zl. 99/05/0087, näher begründet ausgeführt, dass im Hinblick auf die dem Bauweber auch nach Erteilung der Baubewilligung vom Gesetz auferlegten Verpflichtungen, welche sich insbesondere im XII. Abschnitt der BO über die Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung von Bauten finden, nach der BO die Stellung als Bauwerber nicht mit der Erteilung der beantragten Baubewilligung erschöpft ist, vielmehr sich die Rechtsstellung einer Person als Bauwerber nach diesem Gesetz über die Zeit nach der erteilten Baubewilligung hinaus erstreckt.

Das im § 124 Abs. 4 BO vorgesehene Verfahren betreffend die Anzeige des Wechsels des Bauwerbers ist daher auch auf Fälle nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens anzuwenden. Mangels einer - insbesondere in den Abs. 2 bis 7 des § 134 BO enthaltenen - Sonderregelung gilt für die Parteistellung im Sinne des § 8 AVG in diesem Verfahren § 134 Abs. 1 BO. Demnach haben im Verfahren über die Anzeige des Wechsels des Bauwerbers nur der bisherige und der zukünftige Bauwerber Parteistellung.

Ob der Wechsel des Bauwerbers (oder auch der Widerruf der Zustimmung des Grundeigentümers nach Rechtskraft der Baubewilligung) zivilrechtlich ein Hindernis darstellt, welches der Bauführung entgegensteht (die demnach mit Mitteln des Privatrechtes verhindert werden könnte), ist eine Frage, die im baubehördlichen Verfahren nicht zu klären war.

Die Auffassung der Behörden des Verwaltungsverfahrens, dass dem Grundeigentümer im Verfahren nach § 124 Abs. 4 BO keine Parteistellung zukomme, ist daher zutreffend.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBI. II Nr. 333/2003.

Wien, am 12. Oktober 2004

## **Schlagworte**

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Analogie Schließung von Gesetzeslücken VwRallg3/2/3  
Baubewilligung BauRallg6 Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7

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

ECLI:AT:VWGH:2004:2004050163.X00

## **Im RIS seit**

05.11.2004

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