

TE Vwgh Erkenntnis 2003/4/3 2001/05/0076

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 03.04.2003

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Niederösterreich;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §431;
ABGB §438;
AVG §52 Abs2;
AVG §68 Abs1;
AVG §76 Abs1 idF 1998/I/158;
BauO NÖ 1976 §112 Abs1;
BauO NÖ 1976 §112 Abs2;
BauRallg;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des Erich Auer in Baden, vertreten durch Dr. Gottfried Forsthuber, Rechtsanwalt in Baden, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 5, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 23. Jänner 2001, Zl. RU1-V-97061/01, betreffend Vorschreibung von Sachverständigengebühren (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Baden, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Das (umfängliche) Verwaltungsverfahren betrifft ein Haus in Baden, von welchem es in den Akten heißt (siehe beispielsweise die zusammenfassende Darstellung in der Vorstellungentscheidung vom 15. Oktober 1997), es handle sich um ein Gebäude, welches im

18. Jahrhundert erbaut und im Laufe der Jahre erweitert bzw. verändert worden sei. Es sei im Jahre 1960 unter Denkmalschutz gestellt worden, weil es sich um ein hervorragendes Beispiel eines Bürgerhauses der Barockzeit handle, in welchem auch Ludwig van Beethoven und Franz Grillparzer längere Zeit gewohnt hätten. Weiters bestehে auch ein Nebengebäude, welches im 19. Jahrhundert errichtet worden sei.

Im Zusammenhang mit einer Eingabe der damaligen Miteigentümerin Dagmar Alroe (kurz: D. A.) wurde von der Baubehörde zwecks Überprüfung des Bestandes ein Ortsaugenschein für den 14. Februar 1991 anberaumt. Zum damaligen Zeitpunkt waren D. A. zu zwei Dritteln und Hubert Leichtfried (kurz: H. L.) zu einem Drittel Eigentümer der Liegenschaft (sowie der Gebäude). Der Beschwerdeführer ist (mittelbarer) Rechtsnachfolger der D. A. im Eigentum an diesen zwei Drittanteilen (siehe später), hinsichtlich des H. L. ergaben sich insofern keine Veränderungen.

Anlässlich der baubehördlichen Überprüfung am 14. Februar 1991 (an welcher unter anderem beide Miteigentümer sowie ein Vertreter des Bundesdenkmalamtes teilnahmen) wurde behördlicherseits festgestellt, dass das Objekt zahlreiche Baumängel aufweise. An der Straßenfassade bröckelten Verputzteile des aufgehenden Mauerwerkes ab und es fehlten Gesimsteile. Im Innenraum gäbe es sowohl im Übergangsbereich vom Dach zum Gesimse als auch an der Garten- und Hoffassade Mauerdurchfeuchtungen. Auch im Deckenbereich gäbe es gravierende Mängel. Der beigezogene Rauchfangkehrermeister brachte unter anderem vor, dass die Anschlussstellen zu den Rauchfängen nicht ordnungsgemäß abgekapselt und die Rauchfangköpfe schadhaft seien. Weiters lägen die elektrischen Leitungen teilweise frei und es lagerten brennbare Materialien in den Gängen und Räumen.

Mit Erledigung vom 25. April 1991 übermittelte die Baubehörde die Niederschrift über die Überprüfung vom 14. Februar 1991 den Miteigentümern D. A. und H. L. und forderte sie unter Hinweis auf § 112 Abs. 1 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 (BO 1976) auf, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen umgehend zu veranlassen bzw. bezüglich einer konsenslosen Änderung eines Fensters den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Zugleich werde ihnen vor Erlassung eines Instandsetzungsauftrages Gelegenheit gegeben, innerhalb von zwei Wochen, spätestens jedoch bis 15. Mai 1991, zu den in der Niederschrift dokumentierten Feststellungen Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 17. April 1991 hatte G. K. der Baubehörde mitgeteilt, seiner Kanzlei sei die Hausverwaltung hinsichtlich dieses Objektes (dieser Liegenschaft) übertragen worden. In einem Schriftverkehr mit der Baubehörde brachte G. K. zusammengefasst vor, ihm sei die Verwaltung von den "außerbücherlichen Eigentümern" Ing. Hans Zehethofer und Lea (Anm.: auch Leopoldine) Zehethofer (kurz: H. Z. und L. Z.) übertragen worden, worauf die Baubehörde erwiderte, dass die Eheleute Z "laut neuestem Grundbuchsatz" nicht grundbücherliche Eigentümer seien und auch sonst der Nachweis für ein außerbücherliches Eigentum nicht erbracht worden sei, wobei im Übrigen die bücherlichen Eigentümer H. L. und D. A. in ihren letzten Schreiben vom 13. bzw. 14. Mai 1991 an die Baubehörde ihre Rechte als Partei wahrgenommen hätten.

In der Folge trug die Baubehörde mit Erledigung vom 25. Juni 1991 der D. A. und dem H. L. unter Hinweis auf § 112 Abs. 2 letzter Satz BO 1976 die Vorlage eines durch einen befugten Sachverständigen verfassten Gutachtens hinsichtlich der bei der Überprüfung am 14. Februar 1991 festgestellten Baugebrechen bis zum 15. August 1991 auf, weil bei dieser Überprüfung die Ursachen und der Umfang der Gebrechen nicht durch bloßen Augenschein feststellbar gewesen seien. In diesem Gutachten solle auf die in der Niederschrift vom 14. Februar 1991 "grundsätzlich aufgezeigten Mängel" Bezug genommen werden. Dabei sei das Einverständnis mit dem Bundesdenkmalamt zu wahren. Den Miteigentümern werde empfohlen, sich hinsichtlich der Bestellung eines Gutachters abzusprechen, um eine einheitliche Vorgangsweise bei der Behebung der Mängel und Sanierung des Objektes zu gewährleisten. Sollte das von den Miteigentümern gemeinsam beauftragte Gutachten nicht fristgerecht einlangen, werde die Baubehörde auf Kosten der Miteigentümer einen Gutachter bestellen.

Mit Schreiben vom 14. August 1991 teilte der Vertreter des H. L. der Behörde mit, es sei nicht möglich gewesen, sich mit "den Miteigentümern" auf die einvernehmliche Bestellung eines Gutachters zu einigen; es werde daher ersucht, dass die Baubehörde einen entsprechenden Gutachter bestelle, um die notwendigen Erhebungen durchzuführen.

Mit Eingabe vom 10. September 1991 brachte G. K. namens der bücherlichen Mehrheitseigentümerin, D. A. (und unter Anchluss einer von ihr ausgestellten Vollmacht) zur Kenntnis, zwischen den Eigentümern hätte keine Absprache hinsichtlich der Bestellung eines Gutachters stattgefunden. Um eine weitere Verschlechterung des Bauzustandes des Objektes in Grenzen zu halten, werde ersucht, "eine rasche Bestellung eines Gutachters vorzunehmen", damit in der Folge die Sanierung in Angriff genommen werden könne.

Mit Erledigung vom 15. Oktober 1991 ersuchte die Baubehörde den Sachverständigen Architekt Dipl. Ing. Gernot Schamp (kurz: G. S.) unter Hinweis auf die Überprüfung vom 14. Februar 1991 sowie auf den Umstand, dass bei der Überprüfung die Ursachen und der Umfang des Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellbar gewesen seien, um die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens. In diesem Gutachten solle nicht nur auf die in der Niederschrift vom 14. Februar 1991 aufgezeigten Mängel Bezug genommen werden, sondern es werde der Sachverständige auch ersucht, erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung der Baugebrechen vorzuschlagen, damit die Baubehörde einen entsprechenden Instandsetzungsauftrag erlassen könne. Die hiezu erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der Baugebrechen müssten jedoch derart exakt beschrieben werden, dass eine Ersatzvornahme ohne weitere Untersuchungen durchgeführt werden könne. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handle, solle bei der Erstellung des Gutachtens auch der Vertreter des Bundesdenkmalamtes zugezogen werden.

Mit Erledigung vom selben Tag teilte die Baubehörde der D. A. und dem H. L. hiezu "im Sinne" des Schreibens der Baubehörde vom 25. Juni 1991 und der Stellungnahmen mit, dass die Baubehörde G. S. mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt habe. Nach Bekanntwerden der voraussichtlichen Kosten des Gutachtens würden ihnen (D. A. und H. L.) diese zur Vorauszahlung "zu ungeteilter Hand anteilmäßig vorgeschrieben" werden.

Mit Schreiben vom 25. November 1991 gaben H. Z. und L. Z. der Baubehörde bekannt, wie sie informiert worden seien, sei von der Baubehörde endlich ein Bausachverständiger bestellt worden, welcher die anlässlich der Begehung vom 14. Februar 1991 festgestellten Mängel und Baugebrechen zur Erlassung eines Instandsetzungsauftrages durch die Baubehörde begutachten solle. Sie ersuchten eine rasche Kontaktaufnahme des Sachverständigen zu veranlassen, damit nicht weitere Verzögerungen eintreten und damit endlich konkrete Bau- und Sanierungsmaßnahmen in Angriff genommen werden könnten. Sollte der Baubehörde damit gedient sein, teilten sie (die Einschreiter) mit, dass sie bereit seien für die Kosten in Vorlage zu treten bzw. mit einer Direktverrechnung an die Hausinhabung per Adresse der Hausverwaltung G. K. einverstanden seien.

Den Verwaltungsakten ist zu entnehmen, dass H. Z. und L. Z. mit Kaufvertrag vom 20. Februar 1991 die Zweidrittelanteile der G. A. je zur Hälfte (also je zu einem Drittel der Liegenschaft) erworben hatten und ihr Eigentumsrecht grundbücherlich zunächst vorgemerkt und in der Folge die Vormerkung (Tagebuchzahl aus dem Jahr 1991) gerechtfertigt wurde (der Verwaltungsgerichtshof hat erhoben, dass das Gesuch um Vormerkung am 28. Mai 1991 überreicht, das Gesuch um Rechtfertigung hingegen am 5. November 1991 bewilligt wurde).

Mit Bescheid vom 21. Juli 1992 wurde der Sachverständige G. S. (förmlich) zum nichtamtlichen Sachverständigen bestellt.

Im Zuge der Erstellung seines Gutachtens zog der Sachverständige weitere Fachleute bei, wobei auch eine Vermessung und Naturaufnahmen des Gesamtobjektes vorgenommen wurde. Insbesondere wurden dabei die beiden Dachstühle des Haupt- und Nebengebäudes, die Decke unterhalb des Dachbodens, der Zustand des Gebäudes im Hinblick auf die Feuchtigkeits- und Schadsalzgehalte im Mauerwerksbereichen, der Hauskanal, die Heizungs- und Sanitäranlagen sowie die Elektroinstallationen überprüft. Seine abschließenden Gutachten datieren vom 13. Dezember 1993 und 26. Juli 1994 (Maßnahmenkatalog).

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 17. Juli 1996 wurde den Eigentümern der Bauwerke (H. L., H. Z. und L. Z.) auf Grundlage dieser Begutachtung umfangreiche Bauaufträge erteilt (gegliedert in 11 Punkten).

Dagegen erhob der Miteigentümer H. L. mit Schriftsatz vom 8. August 1996 Berufung. Mit Berufungsbescheid vom 18. Dezember 1996 wurde der erstinstanzliche Bescheid teils bestätigt und teils abgeändert.

Dagegen erhob H. L. Vorstellung. Mit Vorstellungsbescheid vom 15. Oktober 1997 wurde der Vorstellung hinsichtlich näher bezeichneter Aufträge Folge gegeben, der Berufungsbescheid insofern aufgehoben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an die Berufungsbehörde zurückverwiesen (insofern erachtete die Vorstellungsbehörde

weitere Feststellungen für erforderlich); hinsichtlich bestimmter anderer Aufträge hingegen wurde die Vorstellung als unbegründet abgewiesen.

Zwischenzeitig hatte die Baubehörde mit gleich lautenden Schreiben vom "08.01.1996" (dem aktenmäßigen Zusammenhang nach wohl gemeint: 1997) den drei Miteigentümern H. L., H. Z. und L. Z. bekannt gegeben, dass der Sachverständige G. S. nach Abschluss seiner Tätigkeit sein Honorar in Rechnung gestellt und ihm vom Stadtbauamt nach eingehender Prüfung ein Betrag von S 245.816,68 inklusive Mehrwertsteuer (Anmerkung: einschließlich der Honorare für die beigezogenen weiteren Fachleute) zugestanden worden sei. Jeder Miteigentümer werde daher ersucht, den auf ihn entfallenden Anteil in der Höhe von S 81.938,89 zu überweisen (wobei bereits geleistete Zahlungen abzuziehen seien).

Soweit hier erheblich, erwiderte die H.- Baugesellschaft m.b.H. mit Schreiben vom 22. Jänner 1997 namens der Miteigentümer H. Z. und L. Z., wie die Behörde selbst mitteile, sei der Auftrag an den Sachverständigen von der Behörde erteilt worden. Aus diesem Rechtsverhältnis könne daher nur die Behörde bzw. die Stadtgemeinde Baden zahlungspflichtig sein, es sei denn, dass die Zahlungspflicht auf Grund einer gesetzlichen Bestimmung auf andere abgewälzt werden könne. Dem Schreiben vom 8. Jänner 1997 sei dergleichen jedenfalls nicht zu entnehmen. H. und L. Z. lehnten daher die Forderung mangels einer gesetzlichen Grundlage ab. Abgesehen davon, mute es befremdend an, dass die Behörde die Honorarnote zwar nach eigenen Angaben geprüft, davon jedoch nicht einmal eine Kopie beigelegt habe, sodass die Einschreiter die Angemessenheit des Honorars nicht selbst überprüfen könnten. Der Rechnungsbetrag erscheine nämlich für den verhältnismäßig geringen Aufwand bei der Begutachtung stark überhöht, sodass sich die Einschreiter auch im Falle einer gesetzlichen Zahlungspflicht jedenfalls eine Überprüfung vorbehielten.

Mit Schreiben vom 24. April 1997 (welches auch an die beiden Miteigentümer H. Z. und L. Z. unmittelbar erging) erwiderte die Behörde, gesetzliche Grundlage für den begehrten Kostenersatz sei § 76 AVG. Die Angemessenheit des Honorars sei, wie schon erwähnt, vom Stadtbauamt überprüft worden und es könne derlei Tätigkeit sicherlich nur in Form einer Verrechnung des effektiven Arbeitsaufwandes vergütet werden. Der Sachverständige habe dazu, neben den Rechnungen für Fremdleistungen für Untersuchungen, auch ein Protokoll über seine eigene Tätigkeit vorgelegt. Die Behörde erlaube sich, zur gefälligen Prüfung Rechnungskopien sowie die Leistungsaufstellung des Sachverständigen und auch den Amtsvermerk über die Abrechnung vorzulegen. Seitens der Behörde bestehe nunmehr die Absicht, gemäß § 76 Abs. 2 AVG den restlichen, noch aushaftenden Kostenanteil mittels Kostenbescheides vorzuschreiben. Gemäß § 43 Abs. 3 AVG werde die Möglichkeit gegeben, dazu binnen zwei Wochen nach Erhalt des Schreibens Stellung zu nehmen. Ebenso bestehe die Möglichkeit, während der Stunden des Parteienverkehrs in den Bauakt Einsicht zu nehmen.

Mit drei gesonderten erstinstanzlichen Bescheiden vom 21. Juli 1997 wurden L. Z., H. Z. und H. L. zur Leistung näher bezifferter Beträge an anteiligen Sachverständigengebühren verhalten (die Bescheide sind im Prinzip inhaltsgleich, jedem der drei Miteigentümer wurde ein Betrag von S 81.938,89 zugeordnet (das ist ein Drittel des Betrages von S 245.816,68), wobei sich die unterschiedlichen, letztlich zu leistenden Beträge unter Anrechnung verschiedener Zahlungen ergeben).

Infolge Berufung der drei verpflichteten Miteigentümer wurden mit (gesonderten, aber im Wesentlichen inhaltsgleichen) Berufungsvorentscheidungen vom 24. September 1997 diese erstinstanzlichen Bescheide aufgehoben, weil die Sachverständigengebühren noch nicht bescheidmäßig bestimmt worden seien.

Mit Bescheid vom 20. Oktober 1997 wurden die Gebühren des Sachverständigen G. S. mit insgesamt S 245.816,68 bestimmt.

Mit Bescheid vom 20. Jänner 1998 wurde "das Verfahren zur Ermittlung von Vorschreibung der erwachsenen Barauslagen im baubehördlichen Instandsetzungsverfahren", welches zum erstinstanzlichen baupolizeilichen Auftrag vom 17. Juli 1996 geführt habe, bis zur Rechtskraft des baupolizeilichen Instandsetzungsauftrages ausgesetzt.

Mit Berufungsbescheid vom 1. Juli 1998 wurde der Berufung des H. L. gegen den erstinstanzlichen Bauauftrag vom 17. Juli 1996 teilweise Folge gegeben, der erstinstanzliche Bescheid neu gefasst, und ausgesprochen, dass die auf Grund der Vorstellungentscheidung vom 15. Oktober 1997 rechtskräftigen Instandsetzungsaufträge (gemeint: jene Aufträge, hinsichtlich derer die Vorstellung als unbegründet abgewiesen worden war) hievon unberührt blieben. Dieser Bescheid wurde unter anderem auch an L. Z., H. Z., sowie an die beiden vorgemerkten Eigentümer, nämlich an H. H.

und an den Beschwerdeführer, zugestellt (die Zustellungen erfolgten alle im Juli 1998); dieser Bescheid blieb den vorgelegten Verwaltungsakten zufolge unbekämpft.

Grundbuchsäzüge, die sich in den Verwaltungsakten befinden, ist zu entnehmen, dass H. H. mit Kaufvertrag vom 11. August 1997 die Anteile des H. Z. und der L. Z. erworben hatte und sein Eigentumsrecht vormerken ließ (das Gesuch wurde, wie der Verwaltungsgerichtshof erhoben hat, am 9. September 1997 überreicht). Als Nächster erwarb der Beschwerdeführer mit Kaufvertrag vom 10. Dezember 1997 diese Anteile, der sein Eigentumsrecht ebenfalls vormerken ließ (dieses Gesuch wurde, wie der Verwaltungsgerichtshof erhoben hat, am 12. Dezember 1997 überreicht).

Mit Beschluss des Grundbuchsgerichtes vom 27. August 1998 wurde antragsgemäß ob der vorgemerkten Eigentumsrechte des H. H. sowie des Beschwerdeführers jeweils die Rechtfertigung angemerkt.

Mit dem (erstinstanzlichen) Bescheid vom 20. Dezember 1999 wurden die Gebühren des Sachverständigen G. S. (neuerlich) mit S 245.816,86 bestimmt und festgehalten, dass ihm dieser Betrag bereits zur Gänze überwiesen worden sei.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 31. März 2000 wurde der Beschwerdeführer gemäß § 76 Abs. 2 AVG iVm § 112 Abs. 1 und 2 BO 1976 verhalten, der Stadtgemeinde Baden binnen zwei Wochen den Betrag von S 115.914,90 zu bezahlen.

Nach Wiedergabe dieser Gesetzesstellen und zusammengefasster Darstellung des Verfahrensganges heißt es begründend, der Berufungsbescheid vom 1. Juli 1998 sei unbekämpft in Rechtskraft erwachsen, womit die mit Bescheid vom 20. Jänner 1998 ausgesprochene Aussetzung des Verfahrens zur Ermittlung von Vorschreibung der Barauslagen beendet gewesen sei.

Die Kosten für die Beziehung des nichtamtlichen Sachverständigen G. S. beliefen sich infolge des Umfanges der durchgeführten Arbeiten und unter Berücksichtigung der Honorare der beigezogenen Konsulenten auf insgesamt S 245.816,68. Diese Kosten seien von der Baubehörde überprüft, anerkannt, mit Bescheiden vom 20. Oktober 1997 bzw. 20. Dezember 1999 bescheidmäßig festgesetzt, und bezahlt worden. Sie stellten sich somit als Barauslagen dar, welche im Zuge des baubehördlichen Ermittlungsverfahrens, das zum Bescheid vom 17. Juli 1996 und in weiterer Folge zu den Berufungsbescheiden vom 18. Dezember 1996 sowie vom 1. Juli 1998 geführt habe, erwachsen seien.

Die Beziehung des nichtamtlichen Sachverständigen G. S. und die dadurch verursachten Kosten in der zuvor genannten Höhe seien zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes und zur Erlassung der genannten baupolizeilichen Aufträge erforderlich gewesen. Gemäß § 112 Abs. 1 BO 1976 habe der Eigentümer eines Bauwerkes dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werde. Wie der Verwaltungsgerichtshof mehrfach ausgesprochen habe (Hinweis auf hg. Judikatur), sei die Verletzung der den Eigentümer eines Gebäudes treffenden Instandhaltungspflicht als Verschulden nach § 76 Abs. 2 AVG zu werten. Da die Eigentümer dieses Objektes ihrer Instandhaltungsverpflichtung nicht nachgekommen seien, hätten sie im Sinne dieser Gesetzesstelle die durch die notwendige Amtshandlung (Instandsetzungsauftrag) verursachten Barauslagen zu tragen. Ausgehend von der Gesamtsumme von S 245.816,-- entfalle auf jeden der damaligen drei Miteigentümer (H. L., H. Z. und L. Z.) ein Betrag von S 81.938,89. Auf Grund der von H. Z. und von L. Z. jeweils geleisteten Zahlungen in der Höhe von S 23.981,44 ergebe sich ein noch offener Restbetrag von jeweils S 57.957,45. Der Beschwerdeführer sei der Rechtsnachfolger im Eigentum hinsichtlich der Anteile dieser beiden Personen; mit Beschluss des Grundbuchsgerichtes vom 27. August 1998 sei die Anmerkung der Rechtfertigung des für ihn vorgemerkten Eigentumsrechtes erfolgt. Auf Grund "der dinglichen Wirkung im Bauverfahren nach der NÖ Bauordnung", wonach der Rechtsnachfolger in die Rechtsstellung seines Rechtsvorgängers (bzw. seiner Rechtsvorgänger) eintrete, sei der offene Restbetrag von insgesamt S 115.914,90 somit spruchgemäß vorzuschreiben gewesen sei.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 19. April 2000 Berufung.

Mit Berufungsbescheid vom 28. Juni 2000 wurde der Berufung teilweise Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid dahin abgeändert, dass lediglich ein Betrag von S 106.643,60 zu bezahlen sei.

Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass dem Instandsetzungsauftrag dingliche Wirkung zukomme. Werde, so wie hier, über die Kostenfrage in einem eigenen Bescheid entschieden, so umfasse diese dingliche Wirkung auch den Kostenbescheid. Der Beschwerdeführer sei daher zu Recht verpflichtet worden.

Auf Grund des Berufungsbescheides vom 1. Juli 1998 seien in Abänderung des erstinstanzlichen Bescheides bestimmte Sanierungsmaßnahmen entfallen. Ordne man diese Maßnahmen dem Gebührenaufwand des Sachverständigen zu, ergäbe sich eine Reduktion der Gesamtsumme auf S 231.909,72 (wird näher ausgeführt), auf jeden der (früheren) Drittelmiteigentümer entfalle somit ein Betrag von S 77.303,24, was daher für die Anteile des H. Z. und der L. Z. angesichts der von ihm bereits geleisteten Zahlungen einen Restbetrag von jeweils S 53.321,80 ergäbe (zusammen daher den Betrag von S 106.643,60).

Da der Beschwerdeführer in die Rechtsstellung seiner Rechtsvorgänger im Eigentum eingetreten sei, habe er sich auch deren Verschulden an der Verletzung der Instandhaltungspflicht zurechnen zu lassen.

Im Übrigen sei auch der Beschwerdeführer seiner Instandhaltungspflicht nicht nachgekommen. Das Parteiengehör sei seinen Rechtsvorgängern im Eigentum mit Erledigung vom 24. April 1997 eingeräumt worden. Die Beziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen sei im Hinblick auf die umfänglichen Arbeiten und Erhebungen (im Hinblick auf das überaus große Ausmaß notwendiger Sanierungen) erforderlich gewesen, wofür - schon aus zeitlichen Gründen - die der Behörde beigegebenen Amtssachverständigen nicht zur Verfügung gestanden seien. Auch habe die Besonderheit des vorliegenden Falles (denkmalgeschütztes Gebäude, schwierige Sanierungsverhältnisse) die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen notwendig gemacht.

Dagegen er hob der Beschwerdeführer Vorstellung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde. Zusammengefasst schloss sich die belangte Behörde der Beurteilung der Berufungsbehörde an.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

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

Die Gemeinde hat über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes weitere Verwaltungsakten vorgelegt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 76 AVG lautet auszugsweise (Abs. 1 1. Satz in der Fassung der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998):

"(1) Erwachsen der Behörde bei einer Amtshandlung Barauslagen, so hat dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen und Dolmetschern zustehen. Kosten, die der Behörde aus ihrer Verpflichtung nach § 17a erwachsen, sowie die einem Gehörlosendolmetscher zustehenden Gebühren gelten nicht als Barauslagen. Im Falle des § 52 Abs. 3 hat die Partei für die Gebühren, die den nichtamtlichen Sachverständigen zustehen, nur soweit aufzukommen, als sie den von ihr bestimmten Betrag nicht überschreiten.

(2) Wurde jedoch die Amtshandlung durch das Verschulden eines anderen Beteiligten verursacht, so sind die Auslagen von diesem zu tragen. Wurde die Amtshandlung von Amts wegen angeordnet, so belasten die Auslagen den Beteiligten dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind.

(3) Treffen die Voraussetzungen der vorangehenden Absätze auf mehrere Beteiligte zu, so sind die Auslagen auf die einzelnen Beteiligten angemessen zu verteilen

..."

Die Baubehörde hat sich bei der Sachverständigenbestellung

auf § 112 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976, LGBl. 8200,

gestützt.

Diese Bestimmung lautet auszugsweise:

"(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche die Standfestigkeit, die äußere Gestaltung, der Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden können, zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach

Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden. Lassen sich Ursache und Umfang eines Baugebrechens nicht durch den bloßen Augenschein feststellen, hat die Baubehörde die Vornahme von Untersuchungen und die Vorlage von Gutachten zu verlangen.

..."

Der Beschwerdeführer bekämpft den angefochtenen Bescheid unter drei Gesichtspunkten: Nicht er, sondern vielmehr seine Rechtsvorgänger im Eigentum wären (allenfalls) zu verpflichten gewesen, zumal ihn kein Verschulden im Sinne des § 76 Abs. 2 AVG treffe, habe er doch die Eigentumsanteile erst mit Kaufvertrag vom 10. Dezember 1997 erworben, wobei die Anmerkung der Rechtfertigung seines vorgemerkten Eigentumsrechtes (erst) mit Beschluss des Grundbuchsgerichtes vom 27. August 1998 erfolgt sei. Auch sei zu Unrecht ein nichtamtlicher Sachverständiger bestellt worden: Das Bauamt der Stadtgemeinde Baden verfüge über eine Vielzahl von entsprechend geschulten Beamten, die mit der Begutachtung zu betrauen gewesen wären. Überdies sei ihm im Verwaltungsverfahren kein Parteiengehör gewährt worden.

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Vorweg ist - aus dem Blickwinkel des Beschwerdefalles - die Rechtsstellung des vorgemerkten Eigentümers in den zugrundeliegenden Verwaltungsverfahren zu untersuchen. Der vorgemerkte Eigentümer erwirbt gemäß § 438 ABGB ein bedingtes Eigentumsrecht, welches der Rechtfertigung bedarf. Der Rechtserwerb tritt bei erfolgter Rechtfertigung rückwirkend zum Zeitpunkt der Einreichung des Vormerkungsgesuches ein (siehe § 438 letzter Satz ABGB, sowie auch Spielbüchler in Rummel I3, Rz 11 438 ABGB, mwN; es ist dies somit eine weitergehende Rückwirkung als beim "gewöhnlichen" Eigentumserwerb durch Einverleibung des Eigentumsrechtes, in welchem als Zeitpunkt des Erwerbes durch die vollzogene Eintragung das Einlangen des ihr zugrundeliegenden Gesuches gilt - siehe Spielbüchler, aaO, Rz 8 zu § 431 ABGB, mwN). Bis zur Rechtfertigung hat die Behörde das Verfahren mit dem "bisherigen" Eigentümer abzuführen, das heißt nicht oder nicht auch mit dem vorgemerkten Eigentümer, wobei die bucherliche Anmerkung der Rechtfertigung nicht zur Folge hat, dass das im Zeitraum zwischen der Überreichung des (bewilligten) Vormerkungsgesuches und der Anmerkung der Rechtfertigung - nach dem zuvor Gesagten rechtens - mit dem "bisherigen" Eigentümer geführte Verwaltungsverfahren gleichsam in sich zusammenbräche.

Mit anderen Worten: ungeachtet der Rückwirkung des Eigentumserwerbes durch den "neuen" Eigentümer bleiben die Verfahrenshandlungen des "bisherigen" Eigentümers wirksam, was gleichermaßen für die an ihn ergangenen behördlichen Aufträge (oder auch Bescheide) gilt (siehe auch zum oben angeschnittenen, vergleichbaren Aspekt der Rückwirkung beim Eigentumserwerb im Sinne des § 431 ABGB das hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 1998, ZI. 97/07/0148).

Die Instandsetzungspflicht nach § 112 BO 1976 trifft den jeweiligen Eigentümer des Bauwerkes, somit alle Miteigentümer, im Beschwerdefall (da das Eigentum an den Bauwerken und am Grund und Boden unbestritten nicht auseinanderfällt) die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft. Das gilt sinngemäß gleichermaßen für die Verpflichtungen, die einem Eigentümer (Miteigentümer) durch einen Bauauftrag gemäß § 112 Abs. 2 BO auferlegt werden oder wurden. Die von den Behörden in diesem Zusammenhang angesprochene "dingliche Wirkung" hat auch zur Folge, dass bei einem Eigentumswechsel der neue Eigentümer an Stelle des bisherigen Eigentümers in das laufende Bauauftragsverfahren eintritt.

Der Verwaltungsgerichtshof tritt der Auffassung der Behörden des Verwaltungsverfahrens bei, dass dem gegenständlichen Kostenersatzverfahren gemäß § 76 AVG wegen seiner Akzessorietät zur Instandhaltungspflicht ebenfalls ein solcher "dinglicher Charakter" zukommt, und dieses bereits anhängige Kostenersatzverfahren (jedenfalls nach den Umständen des Beschwerdefalles) mit dem Beschwerdeführer als "neuem" Miteigentümer fortzusetzen war und auch rechtens mit ihm fortgesetzt wurde. Die Neudurchführung eines entsprechenden Verfahrens war nicht erforderlich, wobei sich der Beschwerdeführer das prozessuale Verhalten (Handlungen bzw. Unterlassungen) seiner Rechtsvorgänger im Eigentum zurechnen zu lassen hat (vgl. zu diesem Aspekt das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 1999, ZI. 98/06/0128). Das Argument in der Beschwerde, der Kostenbescheid sei entgegen der Argumentation der Behörden kein sachbezogener, sondern ein personenbezogener Bescheid (womit die von den Behörden angenommene

Rechtsnachfolge nicht in Betracht komme), weil der an den Beschwerdeführer ergangene Bescheid diesen in seiner Person selbst treffe, geht schon deshalb fehl, weil eine Verpflichtung der Sache selbst (hier: der Liegenschaft) mangels Rechtspersönlichkeit nicht denkbar ist.

Aus dem zuvor Gesagten ergibt sich zunächst, dass eine Verpflichtung der Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers im Eigentum an dieser Liegenschaft (und damit, wie gesagt, auch an den Gebäuden), wie von ihm angestrebt, nicht in Betracht kam, andererseits weiters, dass das Parteiengehör schon seinen Rechtsvorgängern gewährt wurde. Die Baubehörden wären zwar freilich berechtigt gewesen, ihm ebenfalls (prozessual gesehen: abermals) Parteiengehör zu gewähren, waren aber hiezu nicht verpflichtet (weil der Rechtsnachfolger das Verfahren in dem Stadium zu übernehmen hatte, in dem es sich bei diesem Eintritt befand); der Umstand, dass sie dies unterlassen haben, vermag keinen Mangel des Verfahrens auf Gemeindeebene zu begründen.

Unstrittig ist, dass sich Ursache und Umfang der (zahlreichen) Baugebrechen nicht im Sinne des § 112 Abs. 2 BO 1976 durch bloßen Augenschein feststellen ließen und die Baubehörde rechtens von den (damaligen) Miteigentümern die Vorlage eines entsprechenden Gutachtens verlangt hat, was aber unterblieb.

Die damaligen Eigentümer sind diesem Auftrag nicht nachgekommen und haben vielmehr die Bestellung eines Gutachters durch die Behörde beantragt (siehe die Schreiben vom 14. August 1991 und vom 10. September 1991), was ihre grundsätzliche Zahlungspflicht gemäß § 76 Abs. 1 AVG auslöste (sowie auch jene des Beschwerdeführers als Rechtsnachfolger im Eigentum an den Anteilen der damaligen Eigentümerin D. A.).

Der Beschwerdeführer vertritt (weiterhin) die Auffassung, die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen sei nicht gerechtfertigt gewesen, verfüge doch das Bauamt der Stadtgemeinde Baden "über eine Vielzahl von A- und B-Beamten, welche teilweise über eine Universitäts- bzw. HTL-Ausbildung im Bauwesen verfügen. Derartig geschulten Beamten müsste es - aufgrund ihrer Fachausbildung - ohne weiteres möglich sein Baugebrechen wie im vorliegenden Fall festzustellen, zumal dies eine Tätigkeit darstellt, die die Amtssachverständigen des Bauamtes Baden in einer Vielzahl von Bauverfahren wahrnehmen".

Dem ist zu erwideren, dass es hier ja nicht bloß um die Feststellung von Baugebrechen ging; vielmehr waren verschiedenartige und (auch in zeitlicher Hinsicht) umfängliche Untersuchungen erforderlich (vom bestellten Sachverständigen G. S. wurden ja auch weitere Fachleute beigezogen). Vor diesem Hintergrund hegt der Verwaltungsgerichtshof gegen die Annahme der belangten Behörde wie auch der Berufungsbehörde, aufgrund der Besonderheit des Falles (großes Ausmaß der notwendigen Sanierungen, schwierige Sanierungsverhältnisse, denkmalgeschütztes Gebäude) sei die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen rechtens im Sinne des § 52 Abs. 2 AVG erfolgt, keine Bedenken.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. II Nr. 501/2001. Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Gemeinde war abzuweisen (angesprochen wird der Sache nach Schriftsatzaufwand), weil sie nicht tatsächlich durch einen Rechtsanwalt vertreten war (siehe § 49 Abs. 1 letzter Satz VwGG).

Wien, am 3. April 2003

Schlagworte

Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1Gebühren KostenRechtskraft Besondere Rechtsprobleme Person des Bescheidadressaten dingliche WirkungBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:2001050076.X00

Im RIS seit

21.05.2003

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at