jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2014/1/30 2013/05/0204

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.2014

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §294;
ABGB §297;
ABGB §435;
AVG §38;
AVG §39 Abs2;
AVG §58 Abs1;
AVG §59 Abs1;
BauO Wr §129 Abs10;
BauO Wr §60 Abs1 lita;
BauRallg;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Berthou, über die Beschwerde 1. des Mag. WH, 2. des GM, 3. des Ing. OH, 4. der CH, alle in Wien, 5. der DDr. SH in K, 6. der AH, 7. des Mag. WH und

8. der EJ, diese alle in Wien, alle vertreten durch Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG in 3100 St. Pölten, Domgasse 2, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 4. September 2013, Zl. BOB - 370953/2013, betreffend Bauaufträge (weitere Partei: Wiener Landesregierung),

I) den Beschluss

gefasst:

Die Beschwerde wird, soweit sich der angefochtene Bescheid auf die in den Spruchpunkten 1.) und 2.) des erstinstanzlichen Bescheides vom 9. April 2013 genannten Aufträge bezieht (Abtragung der in der Skizze mit "I" und "II" bezeichneten Bauwerke), zurückgewiesen.

und II) zu Recht erkannt:

Spruch

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 57,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.

Die Beschwerdeführer und Mag. T. sind gemeinsam Eigentümer der Liegenschaft EZ 375, KG O., mit der Anschrift W. Straße 119 in Wien, wozu u.a. das Grundstück Nr. 501/7 gehört.

Mit Bescheid vom 9. April 2013 traf der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (im Folgenden: MA 37), den folgenden Ausspruch:

"Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) den Eigentümern der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft (Grundstück Nr. 501/7) nachstehenden Auftrag:

1.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'I' mit einer Grundfläche von ca. 4,00 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 2,50 m ist abtragen zu lassen.

2.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'II' mit einer Grundfläche von ca. 23,30 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 2,80 m ist abtragen zu lassen.

3.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'III' mit einer Grundfläche von ca. 10,00 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 2,50 m ist abtragen zu lassen.

4.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'IV' mit einer Grundfläche von ca. 31,50 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 3,00 m ist abtragen zu lassen.

5.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'V' mit einer Grundfläche von ca. 23,60 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 2,60 m ist abtragen zu lassen.

6.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'VI' mit einer Grundfläche von ca. 5,00 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 2,20 m ist abtragen zu lassen.

7.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'VII' mit einer Grundfläche von ca. 25,20 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 3,00 m ist abtragen zu lassen.

8.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'VIII' mit einer Grundfläche von ca. 16,50 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 2,50 m ist abtragen zu lassen.

9.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'IX' mit einer Grundfläche von ca. 5,00 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 2,20 m ist abtragen zu lassen.

10.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'X' mit einer Grundfläche von ca. 60,00 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 4,30 m ist abtragen zu lassen.

11.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'XI' mit einer Grundfläche von ca. 30,30 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 3,00 m ist abtragen zu lassen.

12.) Das ohne Bewilligung bestehende Gebäude, bezeichnet in der Skizze mit 'XII' mit einer Grundfläche von ca. 13,50 m2 und einer mittleren Höhe von ca. 2,00 m ist abtragen zu lassen."

Diese Baulichkeiten (bezeichnet mit römischen Ziffern) sind in der im Spruch dieses Bescheides enthaltenen Skizze dargestellt. Ferner sprach der Magistrat aus, dass die Maßnahmen nach Punkt 1.) bis 12.) binnen acht Monaten nach

Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen seien. In der Zustellverfügung des Bescheides wurden Ing. T. als Eigentümer der Gebäude I und II, der Erstbeschwerdeführer, die Fünftbeschwerdeführerin und der Siebentbeschwerdeführer als Miteigentümer der Gebäude IX und X, der Zweitbeschwerdeführer als Eigentümer des Gebäudes V, der Drittbeschwerdeführer und die Viertbeschwerdeführerin als Miteigentümer der Gebäude VI, VII und VIII, die Sechstbeschwerdeführerin als Eigentümerin der Gebäude III und IV sowie die Achtbeschwerdeführerin als Eigentümerin der Gebäude XI und XII sowie alle diese Gebäudeeigentümer als Grundmiteigentümer bezeichnet.

Die Beschwerdeführer erhoben dagegen Berufung.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde vom 4. September 2013 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Dazu führte die belangte Behörde aus, dass jede Baumaßnahme vorschriftswidrig im Sinn des § 129 Abs. 10 BO sei, die zur Zeit ihrer Durchführung einer Baubewilligung oder Bauanzeige bedurft habe bzw. bei bewilligungsfreien Bauvorhaben entgegen den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften errichtet worden sei und auch zur Zeit der Erteilung des Auftrages nach dieser Gesetzesbestimmung noch bewilligungsbzw. bauanzeigepflichtig sei bzw. gegen die Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften verstoße. Insbesondere aus den im Akt einliegenden Fotos und den in der Ortsaugenscheinsverhandlung vom 15. März 2013 getroffenen Feststellungen des Amtssachverständigen der MA 37 gehe eindeutig hervor, dass es sich bei den auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft errichteten, im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides näher umschriebenen Baulichkeiten um Gebäude im Sinn der BO (vgl. § 60 Abs. 1 lit. a) handle.

Nach Hinweis auf § 62a Abs. 1 Z. 5 sowie § 82 Abs. 1 und 2 BO vertrat die belangte Behörde die Auffassung, dass sich die Bewilligungspflicht der in den Spruchpunkten 2.), 4.), 5.), 7.),

8.) und 10.) bis 12.) des erstinstanzlichen Bescheides angeführten Gebäude, welche bereits aufgrund ihrer Abmessungen nicht der Bewilligungsfreiheit gemäß § 62a Abs. 1 Z. 5 lit. cit. unterlägen, aus § 60 Abs. 1 lit. a leg. cit. ergebe. Von den Beschwerdeführern sei nicht bestritten worden, dass eine entsprechende Baubewilligung für diese Gebäude nicht erwirkt worden sei. Die zu diesen Spruchpunkten angeführten Beseitigungsaufträge seien daher bereits deshalb zu Recht ergangen.

Hinsichtlich der in den Spruchpunkten 1.), 3.), 6.) und 9.) des erstinstanzlichen Bescheides angeführten Baulichkeiten sei festzuhalten, dass gemäß § 62a Abs. 1 Z. 5 BO für Lauben, Saletteln und dergleichen sowie Gartenhäuschen, Geräte- und Werkzeughütten, als welche die gegenständlichen Gebäude angesehen werden könnten, mit einer Grundfläche von höchstens 12,00 m2 und einer Gebäudehöhe bzw. lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m im Bauland, auf Grundflächen für Badehütten und im Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich sei. Gemäß § 62a Abs. 3 leg. cit. müssten jedoch die Anlagen nach § 62a Abs. 1 leg. cit. den Bauvorschriften einschließlich den Bebauungsvorschriften entsprechen, andernfalls sie zu beseitigen seien.

Der Aktenlage sei zu entnehmen, dass für keines der auf der Liegenschaft errichteten Gebäude eine Baubewilligung erteilt worden und somit ein der BO entsprechendes Hauptgebäude nicht vorhanden sei. Die im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides angeführten Gebäude seien somit als Nebengebäude im Sinn des § 82 Abs. 1 BO anzusehen, welche sich gemäß § 82 Abs. 2 leg. cit. mangels des Vorhandenseins oder der gleichzeitigen Errichtung eines Hauptgebäudes als vorschriftswidrig erwiesen.

Dem Berufungsvorbringen, dem Spruch des erstinstanzlichen Bescheides könne nicht entnommen werden, welcher Adressat wozu verpflichtet werden solle, und es sei unzulässigerweise eine solidarische Verpflichtung der konkreten Eigentümer der Nutzungseinheiten angenommen worden, sei entgegenzuhalten, dass die einzelnen Gebäude in der im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides enthaltenen Skizze nummeriert und lagemäßig dargestellt worden seien sowie im Zusammenhalt mit der Zustellverfügung klar hervorgehe, an wen die Bauaufträge gerichtet seien. Die Eigentümerstellung hinsichtlich der einzelnen Gebäude sei in der Verhandlung vom 15. März 2013 aufgrund der Angaben der Beschwerdeführer geklärt worden.

Eine wirtschaftliche Abwägung sei bei Erlassung eines Auftrages nach § 129 Abs. 10 BO nicht vorgesehen. Wenn die Beschwerdeführer vorbrächten, dass sie bereits einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung nach § 71a BO gestellt hätten, die für dieses Verfahren notwendige Zustimmung eines Miteigentümers jedoch noch fehlen würde, weshalb

das Bauauftragsverfahren bis zur Entscheidung des Zivilgerichtes über die Ersetzung der Zustimmung hätte unterbrochen werden müssen, so sei dazu auszuführen, dass im baupolizeilichen Abtragungsverfahren nicht zu prüfen sei, ob die Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Bewilligung bestehe.

Die Erfüllungsfrist von acht Monaten sei für die tatsächliche Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht angemessen. Dass die Durchführung der aufgetragenen Arbeiten innerhalb der gesetzten Frist technisch nicht möglich wäre, sei von den Beschwerdeführern nicht behauptet worden und auch nicht zu erkennen. Im Übrigen werde für die Erfüllungsfrist auf die Rechtskraft des Bescheides abgestellt und hätten die Beschwerdeführer durch die Einbringung der Berufung eine Fristverlängerung im Ausmaß der Dauer des Berufungsverfahrens erreicht.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erklärte in ihrer Gegenschrift, auf die ausführliche Begründung des angefochtenen Bescheides zu verweisen und die Abweisung der Beschwerde zu beantragen.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Bemerkt wird, dass auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen weiter anzuwenden sind.

§ 129 Abs. 10 BO idF LGBl. Nr. 64/2012 lautet:

"§ 129. (...)

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; (...)"

Vorschriftswidrig im Sinne des § 129 Abs. 10 leg. cit. ist ein Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung ein baubehördlicher Konsens erforderlich war und weiterhin erforderlich ist, für den jedoch ein solcher Konsens nicht vorliegt. Bei Abweichungen von den Bauvorschriften können nach dieser Gesetzesbestimmung Bauaufträge sowohl für bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige als auch bewilligungsfreie Bauvorhaben erteilt werden. Der Grund für die Abweichung von der Bewilligung ist unerheblich (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2012, Zl. 2009/05/0137, mwN).

§ 60 Abs. 1 lit. a, § 62a Abs. 1 Z. 5 und 82 BO idF LGBl. Nr. 64/2012 haben folgenden Wortlaut:

"Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m2 oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind

jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

(...)"

"Bewilligungsfreie Bauvorhaben

§ 62a (1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

(...);

5. Gartenhäuschen, Lauben, Saletteln, Geräte- und Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 12 m2 und einer Gebäudehöhe beziehungsweise lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m im Bauland, auf Grundflächen für Badehütten und im Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze;

(...)"

"Nebengebäude

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m2, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m2 haben.

(2) Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen.

(3) Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.

(4) Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p steht dem nicht entgegen.

(5) Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m2 festgesetzt ist.

(6) Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe."

Die Beschwerde bringt vor, dass entgegen der Ansicht der belangten Behörde dem Spruch des angefochtenen Bescheides nicht entnommen werden könne, welcher Adressat wozu verpflichtet werden solle. Wenn die belangte Behörde den Begriff "Eigentümer" verwende, nehme sie eine rechtliche Würdigung vor, welche durch Sachverhaltsfeststellungen nicht gedeckt sei. Insbesondere habe die belangte Behörde nicht erhoben, dass es sich bei den Gebäuden um Superädifikate handle, sodass nicht alle Miteigentümer solidarisch belangt werden könnten. Weiters sei die Achtbeschwerdeführerin keinesfalls Eigentümerin der Superädifikate XI und XII, zumal mangels tatsächlicher Übergabe der Gebäude niemals Eigentum von der Fruchtnießerin übertragen worden sei. Dies hätten die Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Verhandlung noch klären können. Der Spruch des Bescheides sei auch nicht ausreichend konkret und bestimmt.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

So bedeutet es keinen Verstoß gegen die Vorschrift des § 59 Abs. 1 AVG, wenn die Behörde im Spruch ihres Bescheides zwar den Verpflichteten zunächst abstrakt bezeichnet (wie hier als Eigentümer der Baulichkeit), dann jedoch in der Zustellverfügung diejenige Person benennt, auf welche sich der Spruch bezieht, weil durch eine solche Erfassung der

Person des zu einer Leistung Verpflichteten das im Spruch des Bescheides genannte konkrete Rechtsverhältnis klar zum Ausdruck kommt. Wird also im Spruch eine Person nur abstrakt bezeichnet, so kommt der Zustellverfügung, in der sie dann namentlich bezeichnet ist, wesentliche Bedeutung zu, weil dadurch erst die notwendige Individualisierung bewirkt wird (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 2013, Zl. 2011/05/0102, mwN).

Im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides ist unmissverständlich zum Ausdruck gebracht worden, dass sich die genannten Abtragungsaufträge an die jeweiligen Eigentümer der im Folgenden einzeln angeführten Baulichkeiten richtet. Aus der Zustellverfügung des erstinstanzlichen Bescheides ergibt sich, wer von den Bescheidadressaten als Eigentümer welcher dieser Baulichkeiten in Anspruch genommen wird. Damit ist in diesem Bescheid einerseits ausreichend konkretisiert, dass die Bescheidadressaten (nur) die jeweils in ihrem Eigentum stehende Baulichkeit abzutragen haben. Andererseits ergibt sich durch die Zuordnung der jeweiligen Bauwerke an die einzelnen Grundmiteigentümer, dass die Baubehörde diese Gebäude als Superädifikate beurteilt hat (vgl. zu den Voraussetzungen eines Superädifikates im Folgenden).

Entgegen der Beschwerdeauffassung kann daher keine Rede davon sein, dass mit dem angefochtenen Bescheid alle Miteigentümer der Liegenschaft solidarisch belangt würden oder dass dieser Titelbescheid im gegebenen Zusammenhang zu wenig konkret oder unbestimmt sei.

Demzufolge wurden mit dem angefochtenen Bescheid nur Ing. T., nicht jedoch auch die Beschwerdeführer zur Entfernung der in der genannten Skizze als Gebäude I und II bezeichneten Baulichkeiten verpflichtet. Die Beschwerde war daher, soweit sie sich gegen die in den Spruchpunkten 1.) und 2.) des erstinstanzlichen Bescheides genannten Bauaufträge wendet, gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG mangels der Berechtigung zu ihrer Erhebung in nichtöffentlicher Sitzung zurückzuweisen.

Die Beschwerde bringt weiters vor, dass die belangte Behörde die Bestimmung des § 129 Abs. 10 BO ohne unmittelbare Prüfung deren Voraussetzungen angewandt habe. Die belangte Behörde gehe wohl davon aus, dass ein Grundmiteigentümer nicht Eigentümer aller darauf errichteten Gebäude sei. Läge jedoch ein Gebäude im Sinn der BO vor, so wäre infolge der kraftschlüssigen Verbindung mit dem Boden ein Miteigentümer der Liegenschaft gleichermaßen Miteigentümer dieser Gebäude. Offenbar liege mangels Kraftschlüssigkeit gar kein Gebäude vor. Die belangte Behörde habe rechtswidrigerweise Erhebungen und Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen und Eigentumsobjekten unterlassen.

Auch dieses Vorbringen ist nicht zielführend.

Die von der belangten Behörde insbesondere unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Ortsaugenscheinsverhandlung vom 15. März 2013 und der in den Verwaltungsakten erliegenden Lichtbilder getroffene Beurteilung, dass die in den Spruchpunkten 4.), 5.), 7.), 8.), 10.), 11.) und 12.) angeführten Baulichkeiten aufgrund ihrer Abmessungen nicht der Bewilligungsfreiheit (§ 62a Abs. 1 Z. 5 BO) unterliegen und es sich hiebei um Gebäude im Sinn der Begriffsdefinition des § 60 Abs. 1 lit. a BO handelt, begegnet keinen Bedenken. Entgegen der von der Beschwerde vertretenen Auffassung schließt die Superädifikatseigenschaft eines Bauwerkes nicht aus, dass es sich dabei um ein Gebäude im Sinn dieser Gesetzesbestimmung handelt und hiefür eine Baubewilligung einzuholen ist. Zwar fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk grundsätzlich als Zugehör gemäß § 297 ABGB nach dem Grundsatz "superficies solo cedit" in das Eigentum des Grundeigentümers. Hat jedoch das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, liegt ein Superädifikat vor und ist ein Bauauftrag dem Eigentümer des Superädifikates zu erteilen (vgl. dazu etwa das oben zitierte Erkenntnis, Zl. 2009/05/0137, mwN).

Der Umstand, dass die Adressaten der gegenständlichen Bauaufträge gemeinsam Eigentümer der genannten Liegenschaft sind, steht der Beurteilung der einzelnen Gebäude als Superädifikate nicht entgegen, weil bei (ideellem) Miteigentum das Grundbenützungsrecht jedes einzelnen Miteigentümers durch das der anderen beschränkt ist (vgl. dazu etwa Hinteregger in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar4, § 435 ABGB Rz 10 mwH auf zivilgerichtliche Judikatur; ferner etwa Eccher in Apathy/Iro/Koziol, Österreichisches Bankvertragsrecht Band IX Kreditsicherheiten Teil II2, Rz 1/107).

Wesentlich für das Vorliegen eines Superädifikates ist das Fehlen der Absicht des Erbauers, dass das Bauwerk stets (d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf diesem "fremden" Grundstück bleiben soll. Maßgeblich ist dabei der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck. Auf die Möglichkeit der Entfernung ohne Substanzverlust kommt es dabei (anders als beim Zugehör gemäß § 294 ABGB) nicht

an. So wurde in der zivilgerichtlichen Rechtsprechung des OGH (u.a.) eine an einem Frachtenbahnhof errichtete Magazinhütte, eine auf Pachtgrund errichtete Alm- oder Schutzhütte oder eine provisorische Wohnbaracke, weil nicht für die Dauer bestimmt, als Superädifikat ("Überbau") im Eigentum des Bauführers (oder sonstigen Materialeigentümers) beurteilt (vgl. zum Ganzen nochmals das Erkenntnis, Zl. 2009/05/0137, mwN).

Mit dem obzitierten Vorbringen legt die Beschwerde keine Umstände dar, die die Superädifikatseigenschaft der einzelnen Objekte ausschlössen.

Ferner kann die von der belangten Behörde vertretene Auffassung, dass diese Gebäude ohne Erwirken einer entsprechenden - somit im Zeitpunkt deren Herstellung erforderlichen - Bewilligung errichtet worden seien, nicht als rechtswidrig beurteilt werden. Die Beschwerdeführer haben weder in der vorliegenden Beschwerde noch in ihrer gegen den erstinstanzlichen Bescheid erhobenen Berufung ein konkretisiertes Vorbringen darüber erstattet, dass die genannten Bauten im Zeitpunkt ihrer Errichtung (und auch bei Erteilung des baupolizeilichen Auftrages) als bewilligungsfreie Bauvorhaben zu beurteilen gewesen wären. Mit der bloßen Rüge, es wäre hinsichtlich jeder einzelnen Hütte der Entstehungszeitpunkt zu erheben gewesen, legt die Beschwerde keinen Sachverhalt dar, aus dem eine Bewilligungsfreiheit im vorgenannten Sinn gefolgert werden könnte.

Weiters ist die Auffassung der belangten Behörde, dass (u.a.) die in den Spruchpunkten 3.), 6.) und 9.) des erstinstanzlichen Bescheides angeführten Baulichkeiten als Nebengebäude im Sinn des § 82 Abs. 1 BO anzusehen und mangels Vorhandenseins oder gleichzeitiger Errichtung eines Hauptgebäudes vorschriftswidrig seien (vgl. § 62a Abs. 3 BO), nicht zu beanstanden. Zur näheren Begründung wird insoweit auf das hg. Erkenntnis vom 29. April 2008, Zl. 2007/05/0117, verwiesen.

Auch das Vorbringen, dass das Grundstück ursprünglich (nach den 30er Jahren) seitens der Stadt Wien zur Widmung als Kleingartensiedlung bestimmt gewesen sei, die Hütten bereits vor weit mehr als 30 Jahren darauf errichtet worden seien und, weil die Häuschen bereits seit mehr als 30 Jahren unbeanstandet bestünden, von einer Bewilligungsfreiheit und dem vermuteten Konsens ausgegangen werden müsse, zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Ein Häuschen oder eine Gartenhütte in den Ausmaßen der im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides angeführten Gebäude erforderte bereits seit dem Inkrafttreten der BO eine Bewilligung durch die Baubehörde, die unstrittig nicht vorliegt. Der behauptete Umstand, dass diese Häuschen bisher nicht beanstandet worden seien, vermag die Vermutung deren Konsensmäßigkeit nicht zu begründen.

Ebenso ist die in der Beschwerde erhobene Verfahrensrüge, dass den in der Berufung gestellten Anträgen auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung und auf Ladung der Beschwerdeführer und deren Vertreters sowie "der noch zu nennenden Zeugen" nicht gefolgt worden sei, nicht berechtigt, zeigt die Beschwerde doch nicht auf, zu welchen entscheidungswesentlichen Ermittlungsergebnissen und Sachverhaltsfeststellungen diese beantragten Verfahrensschritte geführt hätten. Abgesehen davon haben die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren weder ein konkretes Beweisthema vorgebracht noch bestimmte Zeugen namhaft gemacht.

Die im erstinstanzlichen Bescheid getroffene Beurteilung, dass die Achtbeschwerdeführerin Eigentümerin der in der genannten Skizze als Gebäude XI und XII dargestellten Bauwerke ist, wurde in der Berufung nicht in Abrede gestellt. Die erstmals in der Beschwerde aufgestellte Behauptung, dass die Achtbeschwerdeführerin mangels tatsächlicher Übergabe des Gebäudes niemals Eigentümerin dieser Superädifikate geworden sei, verstößt gegen das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltende Neuerungsgebot (vgl. § 41 Abs. 1 erster Satz VwGG), sodass auf dieses Vorbringen nicht weiter einzugehen ist.

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass sie, weil aufgrund des langen Bestandes der Hütten die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach § 71a BO erfüllt seien, einen diesbezüglichen Bewilligungsantrag gestellt hätten. Da sie jedoch nur 85,03 % der Miteigentumsanteile (der gegenständlichen Liegenschaft) repräsentierten und der Minderheitseigentümer Ing. T. die Zustimmung und Unterfertigung (des Baubewilligungsantrages) verweigere, hätten sie gegen diesen Klage auf Abgabe der Unterschrift für den Bewilligungsantrag beim Bezirksgericht H eingebracht, welches bezirksgerichtliche Verfahren noch nicht abgeschlossen sei. Im Rahmen des bei Anwendung des § 129 Abs. 10 BO zu übenden Ermessens hätte die belangte Behörde daher das Verfahren aus Gründen der Verfahrensökonomie und des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Gewaltentrennung bis zum Vorliegen der Entscheidung in diesem Zivilprozess unterbrechen müssen, sodass ein Verfahrensmangel vorliege.

Dem Beschwerdevorbringen, die belangte Behörde hätte das ihr eingeräumte Ermessen ausüben müssen, ist die

ständige hg. Judikatur entgegenzuhalten. Demnach bedeutet die an die Baubehörde gerichtete Anordnung, dass "gegebenenfalls Aufträge erteilt werden können", dass die Behörde von Amts wegen bei jeder Abweichung bzw. Vorschriftswidrigkeit im Sinne dieser Gesetzesbestimmung einen Auftrag erteilen muss, sofern nicht der Verpflichtete selbst im Sinne der gesetzlichen Anordnung die Abweichung von den Bauvorschriften behebt oder den vorschriftswidrigen Bau beseitigt. Der Behörde ist nur insofern ein Gestaltungsspielraum bei der Durchführung des Bauauftragsverfahrens gemäß § 129 Abs. 10 leg. cit. eingeräumt, als ihr die Möglichkeit an die Hand gegeben ist, mit der Erlassung des Bauauftrages zuzuwarten, und dieses - vorläufige - Unterbleiben eines Auftrages sachlich gerechtfertigt ist. Die persönliche Situation des Verpflichteten und dessen Motive sind kein im Gesetz vorgesehener Grund, von einem Beseitigungsauftrag Abstand zu nehmen, dies auch dann nicht, wenn keine Gefahr im Verzug besteht (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 2011, Zl. 2011/05/0154, mwN).

Es kommt somit auch auf eine wirtschaftliche Abwägung oder die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erfüllung des Bauauftrages für die Beschwerdeführer nicht an (vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 15. November 2011, Zl. 2011/05/0041, mwN), weshalb - entgegen der Beschwerdeauffassung - von der belangten Behörde keine Interessenabwägung durchzuführen war.

Wenn die Beschwerde geltend macht, dass ein zivilgerichtliches Verfahren zur Erlangung der Zustimmung des Miteigentümers Ing. T. für ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren anhängig sei und die belangte Behörde ihr Verfahren hätte unterbrechen müssen, übersieht sie, dass es ohne Belang ist, aus welchen Gründen die Beschwerdeführer an der Erlangung einer notwendigen Baubewilligung oder einer diesbezüglichen Antragstellung gehindert waren. Darauf, ob die erforderliche Baubewilligung erteilt werden könnte, kommt es im Bauauftragsverfahren nicht an. Die Erhebung der Klage der Beschwerdeführer beim Bezirksgericht H, um die erforderliche Zustimmung des Liegenschaftsmiteigentümers Ing. T. für die Erlangung einer Baubewilligung zu ersetzen, stellt daher keine ausreichende sachliche Rechtfertigung für ein Unterbleiben des gegenständlichen Bauauftrages dar (vgl. in diesem Zusammenhang aus der ständigen hg. Judikatur etwa die Erkenntnisse vom 30. Mai 1995, Zl. 95/05/0111, vom 16. März 2012, Zl. 2009/05/0157, und vom 30. April 2013, Zl. 2011/05/0128, mwN). Die belangte Behörde war somit nicht gehalten, das Bauauftragsverfahren bis zur (rechtskräftigen) Beendigung des genannten zivilgerichtlichen Verfahrens auszusetzen.

Die Beschwerde bringt vor, die von der belangten Behörde vertretene Auffassung, dass die mit den Bauaufträgen gesetzte Erfüllungsfrist angemessen sei, sei nicht nachvollziehbar. So sei nicht unter Beiziehung eines Sachverständigen geprüft worden, innerhalb welcher Dauer es tatsächlich technisch und wirtschaftlich machbar sei, die einzelnen Hütten, die überdies unterschiedliche Größen hätten, abzutragen, zumal der Winter bevorstehe. Selbst wenn die Erfüllung der Aufträge innerhalb von acht Monaten technisch und wirtschaftlich möglich wäre, so würde dies nichts darüber aussagen, ob diese Frist in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht angemessen sei.

Auch dieses Vorbringen ist nicht zielführend.

So ist eine Frist zur Beseitigung eines Bauwerkes angemessen, wenn in ihr die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden können (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 6. September 2011, Zl. 2011/05/0105, mwN). Warum die Erfüllung der gegenständlichen Abbruchaufträge in der festgesetzten Frist von acht Monaten nicht möglich sein soll, ist angesichts der festgestellten Größe der einzelnen Baulichkeiten nicht ersichtlich. Auch legt die Beschwerde keine Umstände dar, die einer Erfüllung der einzelnen Bauaufträge innerhalb dieser Frist entgegenstünden.

Die Beschwerde war daher, soweit sie nicht, wie oben dargestellt, zurückzuweisen war, gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm § 79 Abs. 11 VwGG und § 3 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF Nr. 8/2014 iVm der Verordnung, BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 30. Jänner 2014

Schlagworte

Einhaltung der FormvorschriftenInhalt des Spruches Anführung des BescheidadressatenBewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2Baupolizei Vollstreckung Kosten BauRallg10Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtsanspruch Antragsrecht Anfechtungsrecht VwRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2013050204.X00

Im RIS seit

05.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

04.04.2014

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at