

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/11/30 99/05/0168

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.11.1999

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1976 §118 Abs9;

BauO NÖ 1976 §92 Abs1 Z1;

BauRallg;

B-VG Art116 Abs1;

B-VG Art119a Abs9;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Marktgemeinde Guntramsdorf, vertreten durch Dr. Peter Kaupa, Rechtsanwalt in Baden, Hauptplatz 17, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 17. September 1997, Zl. RU1-V-96231/02, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Ing. Heinz Watschinger in Guntramsdorf, Rohrgasse 35), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 25. Oktober 1947 wurde gemäß § 71 der Bauordnung für Wien eine Baubewilligung zur Errichtung einer zerlegbaren Holzbaracke (für Wohnzwecke) in der Größe von 160 m<sup>2</sup> samt Betonfundamenten auf einer Liegenschaft, die nunmehr im Gemeindegebiet der

Beschwerdeführerin liegt, erteilt. Vorgeschrieben wurde, dass die Verpflichtung bestehe, die Holzbaracke über jederzeit mögliches Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen. Für die Verpflichtung hafteten gemäß diesem Bescheid der Bauwerber als Grundeigentümer und dessen Rechtsnachfolger. Gemäß dem einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Plan waren die Außenwände 7 cm breit, zuzüglich einer 2,5 cm breiten Heraklithplatte, es waren 2 Zimmer, 3 Kabinette, 2 Küchen, ein Vorraum, eine "Speis", ein WC, eine Waschküche und, zur Grundgrenze des nunmehrigen Mitbeteiligten gerichtet, ein Kleintierstall vorgesehen. Der Abstand zur Grundgrenze des Mitbeteiligten und zur hinteren Grundstücksgrenze sollte je 1,5 m betragen, das Gebäude sollte 20 m hinter der Baulinie errichtet werden.

Mit einem am 10. September 1996 bei der beschwerdeführenden Gemeinde eingelangten Ansuchen beantragten A.S. und R.S. die nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung für den Umbau des Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus. In dem dem Baugesuch beigelegten Plan ist im Lageplan der Altbestand in einer Entfernung von 20 m hinter der Baulinie gelb (Abbruch) dargestellt, das Gebäude, das von einem Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umgebaut werden soll, weist in grauer strichlierter Linie (offenbar als Bestand) die Außenwände aus, dies jedoch in einer Entfernung von 13,25 m hinter der Baulinie. Der Grundriss weist die Außenwände als Bestand auf, die Inneneinteilung sowie die Anordnung verschiedener Fensterdurchbrüche ist rot eingezeichnet.

Über dieses Ansuchen wurde mit Ladung vom 10. Oktober 1996 eine mündliche Verhandlung für den 23. Oktober 1996 anberaumt, zu der der Mitbeteiligte unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG als Anrainer geladen wurde. In seiner Eingabe vom 18. Oktober 1996, eingelangt bei der beschwerdeführenden Gemeinde am 21. Oktober 1996, führte der Mitbeteiligte aus, dass der derzeitige Bestand kein Altbestand sei, das letzte Ansuchen um Baubewilligung zu einer Baumaßnahme auf dieser Baufläche stamme vom 5. November 1945. In diesem Plan sei das Grundstück vollkommen falsch dargestellt und der Abstand zur vorderen Grundgrenze mit 20,5 m eingetragen. Der Abstand zum Grundstück des Mitbeteiligten sei mit 1,5 m ausgewiesen. Es sei nur eine Widerrufsbewilligung nach § 71 (WBO) für ein Behelfsheim mit zwei Wohnungen erteilt worden. Im nunmehr gegenständlichen Lageplan sei das Barackenobjekt in seiner bewilligten Lage als Abbruch gekennzeichnet, in seiner tatsächlichen Lage jedoch auch als Bestand ausgewiesen, was ein grober Widerspruch sei. Da der Verhandlungsgegenstand, ein Einfamilienhaus, nicht vorliege, sondern tatsächlich eine Wohnbaracke nicht bleibenden Bestandes, die schon zu Bewilligungszeiten nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen habe und somit auch nicht nachträglich bewilligungsfähig sei, erhebe der Mitbeteiligte gegen das Vorhaben in der vorliegenden Form Einspruch und fordere gleichzeitig die Sanierung des Baubestandes durch Anpassung an die derzeit geltenden Bestimmungen, wie erhöhten Brandschutz, seitlichen Bauwich usw.

In der Verhandlung vom 23. Oktober 1996 führte der bautechnische Sachverständige aus, dass für das bestehende Gebäude eine Baubewilligung erteilt worden sei, mit Bescheid vom 12. November 1948 sei eine Benützungsbewilligung ohne zeitliche Limitierung erteilt worden. Da die Holzbaracke laut Bescheid vom 25. Oktober 1947 nur auf Verlangen der Baubehörde hätte abgetragen werden müssen, wenn diese im Widerspruch zu einer neuen Art der Bebauung in diesem Siedlungsgebiet gestanden wäre, und die Baubehörde diesen Abbruch bis zum heutigen Tage nicht gefordert habe, könne angenommen werden, dass das Bauvorhaben keinen auffallenden Widerspruch zur umliegenden Bebauung aufweise.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 29. Oktober 1996 wurde A.S. und R.S. die beantragte Baubewilligung zum Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus erteilt. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung des Mitbeteiligten hat der Gemeinderat der beschwerdeführenden Gemeinde mit Bescheid vom 25. März 1997 abgewiesen. Auf Grund der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung des Mitbeteiligten hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 17. September 1997 den Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Gemeinde aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat zurückverwiesen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die gegenständliche Baubewilligung vom 25. Oktober 1947 sei am 31. Dezember 1974 erloschen. Seit dem Erlöschen der Baubewilligung sei auch die Benützungsbewilligung erloschen. Aus den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976 ergebe sich, dass jeder meritorischen Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung der Baubewilligung für einen Umbau eines Gebäudes die Prüfung der Frage voranzugehen habe, ob das betreffende Gebäude baubehördlich bewilligt sei oder nicht. Da das bestehende Gebäude einer aufrechten Baubewilligung harre und die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für einen Umbau an einem konsenslosen Gebäude rechtlich nicht möglich sei, liege im gegenständlichen Fall nicht ein Umbau, sondern vielmehr ein "Neubau" vor, für den neuerlich eine Baubewilligung erwirkt werden müsse. Da somit

nicht von einem rechtskräftig bewilligten Bestand des Wohnobjektes auszugehen sei, entspreche der vorgelegte Bauplan nicht den hiefür maßgeblichen Vorschriften, er hätte daher nicht dem Baubewilligungsbescheid zu Grunde gelegt werden dürfen. Dazu komme, dass im Gemeindegebiet der beschwerdeführenden Gemeinde kein Bebauungsplan existiere, sodass die Baubehörde durch Einholung eines Gutachtens nach § 120 Abs. 3 NÖ BO 1976 hätte feststellen müssen, ob das beantragte Objekt einen auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung darstelle und ob der Bauwisch zum Grundstück des Mitbeteiligten den diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften entspreche. Die diesbezügliche Aussage des bautechnischen Sachverständigen in der Bauverhandlung weise weder einen Befund noch ein Gutachten im engeren Sinne auf und entspreche somit nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Behandlung der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 7. Juni 1999, B 2603/97-5 abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

In der über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zu verweisen ist auf das hg. Erkenntnis vom 2. Dezember 1997, Zl. 97/05/0193, das an dieselben Parteien ergangen ist. Das damalige Baugesuch betraf jedoch im Wesentlichen einen südseitig gelegenen Zubau (Windfang) und die Anbringung eines außenseitigen Vollwärmeschutzes. In diesem Erkenntnis, auf dessen eingehende Begründung gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird, wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich § 121 Abs. 2 der NÖ BO 1976 ganz allgemein auf Bewilligungen, die auf Widerruf erteilt wurden, beziehe und keine Einschränkungen dahingehend enthalte, dass sich diese Bestimmung nur auf Bewilligungen beziehe, die auf Grund der NÖ BO erteilt worden wären. Es sei diese Bestimmung daher auch auf jene Objekte anzuwenden, für die zwischen 1938 und 1954 Baubewilligungen nach der Bauordnung für Wien erteilt wurden. Die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach das gemäß § 71 der Bauordnung für Wien gegen jederzeitigen Widerruf bewilligte Gebäude mit 31. Dezember 1974 konsenslos geworden sei, da mit diesem Tag ex lege die auf Widerruf erteilte Bewilligung erloschen sei, treffe somit grundsätzlich zu. Die damalige Entscheidung der Aufsichtsbehörde hat der Verwaltungsgerichtshof nur deshalb aufgehoben, weil die die Aufhebung tragenden Gründe (die Bindungswirkung entfalten) zufolge der diesbezüglichen Präklusion des Mitbeteiligten von der Aufsichtsbehörde nicht aufgegriffen werden durften.

Hinsichtlich der im erwähnten hg. Erkenntnis vom 2. Dezember 1997 geäußerten grundsätzlichen Rechtsansicht, wonach der Konsens für das Wohngebäude mit Ablauf des 31. Dezember 1974 untergegangen ist, vermögen auch die diesbezüglichen Ausführungen in der Beschwerde keine anders lautende Entscheidung herbeizuführen. Die Beschwerdeausführungen hinsichtlich der Tiroler Bauordnung bilden keine Auslegungshilfe bezüglich der Rechtslage, die durch das Gebietsänderungsgesetz, BGBl. Nr. 110/1954, betreffend die Änderung der Grenzen zwischen den Bundesländern Niederösterreich und Wien eingetreten ist. Die Ansicht, wonach ein Landesgesetzgeber bei Gebietsänderungen für die neu hinzugekommenen Gebiete keine eigenen Regelungen treffen dürfe bzw. diese nur teilweise anzuwenden seien, ist unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Bauwesen Landessache ist und der Landesgesetzgeber daher die Befugnis besitzt, in seinem Hoheitsbereich das Baurecht zu regeln, nicht haltbar. Die Auffassung, dass § 121 Abs. 2 NÖ BO 1969, in der Fassung LGBl. Nr. 166/1969, und § 121 Abs. 2 NÖ BO 1976, in der Fassung LGBl. 8200-0, verfassungswidrig seien, hat auch der Verfassungsgerichtshof offenbar nicht geteilt.

Entscheidungswesentlich ist im Beschwerdefall, ob die Aufsichtsbehörde berechtigt war, auf Grund der Einwendungen des Mitbeteiligten, die dieser vor der mündlichen Verhandlung vom 23. Oktober 1996 erhoben hat, den Bescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Marktgemeinde aufzuheben. Anders als in dem dem hg. Erkenntnis vom 2. Dezember 1997 zu Grunde liegenden Verfahren, hat der Beschwerdeführer im gegenständlichen Verfahren rechtzeitig eingewendet, dass das auf Grund des Planes vom 5. November 1945 genehmigte Bauvorhaben im Plan in einem Abstand zur vorderen Grundgrenze mit 20,5 m eingetragen sei, es sich damals nur um eine Baubewilligung für vorübergehende Zwecke gehandelt und die nunmehr eingereichten Pläne demzufolge das Barackenobjekt "als Abbruch" kennzeichnen, das eingereichte Vorhaben jedoch auch (an anderer Stelle) als Bestand ausgewiesen sei, wodurch der Plan in sich widersprüchlich sei. Schon dieses Vorbringen ist zutreffend und berechtigte die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung des Bescheides des Gemeinderates der beschwerdeführenden Gemeinde. Der

Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt ausgesprochen, dass die von einem Bauwerber vorgelegten Planunterlagen ausreichen müssen, um dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren und vor dem Verwaltungsgerichtshof braucht. Ist ein Projekt unzureichend dargestellt, dann werden Nachbarrechte verletzt (vgl. die bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, S. 318, zitierte hg. Judikatur). In dem einen Bestandteil des Baubewilligungsbescheides bildenden Plan der Bauwerber A.S. und R.S. wird ein angeblich konsentierter Altbestand gleichzeitig als Abbruchobjekt (gelb) und, ca. 7 m weiter nach Süden gerückt, als umzubauendes Objekt grau-strichliert dargestellt. Diese widersprüchliche Darstellung stellte das Projekt jedenfalls nicht mit der erforderlichen Eindeutigkeit dar.

Zutreffend ging auch die belangte Behörde davon aus, dass jeder meritorischen Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung der Baubewilligung für einen Umbau eines Gebäudes die Prüfung der Frage voranzugehen hat, ob das betreffende Gebäude baubehördlich bewilligt ist. Auch in diesem Umfang kommt dem Nachbarn ein Mitspracherecht zu, weil er dann, wenn, wie im Beschwerdefall, nur die Änderung der Inneneinteilung beantragt wird, nicht mit Erfolg die Verletzung der Abstandsvorschrift zu seinem Grundstück geltend machen könnte. Auch in dieser Hinsicht ist der Mitbeteiligte nicht präkludiert, weil er rechtzeitig die Einhaltung des Seitenabstandes gefordert und auf die Konsenslosigkeit des Bestandes hingewiesen hat.

Zutreffend hat die belangte Behörde auch ausgeführt, dass, wie im Beschwerdefall, die Baubehörde bei Fehlen eines Bebauungsplanes durch Einholung eines Gutachtens nach § 120 Abs. 3 NÖ BO 1976 hätte feststellen müssen, ob das beantragte Wohnobjekt in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung steht und ob der Bauwisch zum Grundstück des Mitbeteiligten den diesbezüglichen Vorschriften entspricht. Der Verwaltungsgerichtshof hat schon wiederholt, so auch in seinem Erkenntnis vom 16. Dezember 1997, Zl. 97/05/0248, im Hinblick auf die früher geltende Fassung des § 120 Abs. 3 NÖ BO ausgesprochen, dass bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht, nur jene Liegenschaften einzubeziehen sind, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im Wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden. Nur auf diese Weise könne, dem Sinn der angeführten Übergangsregelung entsprechend, ein einem Bebauungsplan ähnlicher Beurteilungsmaßstab geschaffen werden. Es seien daher konkrete Feststellungen über die Grenzen des Bezugsbereiches zu treffen. Im Beschwerdefall wurde weder ein Befund erhoben, noch ein Gutachten im engeren Sinne in Bezug auf die bestehende Bebauung erstellt.

Art. 116 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 119 a Abs. 9 B-VG gewährleistet der Gemeinde ein subjektives Recht auf Selbstverwaltung und demzufolge einen Abwehranspruch gegenüber rechtswidrigen aufsichtsbehördlichen Verwaltungsakten. Da im Beschwerdefall der Bescheid des Gemeinderates geeignet war, Rechte des Mitbeteiligten zu verletzen, und die Aufsichtsbehörde die Aufhebung auch auf keine Gründe gestützt hat, hinsichtlich derer das Mitspracherecht des Mitbeteiligten durch Präklusion eingeschränkt gewesen wäre, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Von der beantragten Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden, da die grundsätzliche Frage, ob das gesamte Wohnobjekt des A.S. und der R.S. konsenslos war, bereits im hg. Erkenntnis vom 2. Dezember 1997 geklärt worden ist.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 30. November 1999

### **Schlagworte**

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1

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

ECLI:AT:VWGH:1999:1999050168.X00

### **Im RIS seit**

03.05.2001

### **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](http://www.jusline.at)