jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Beschluss 2018/9/11 VGW-111/072/10500/2018

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.09.2018

Entscheidungsdatum

11.09.2018

Index

L82009 Bauordnung Wien
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §134 Abs7
AVG §59 Abs1

Text

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.in Lettner über die Beschwerde der B. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 3.7.2018, Aktenzahl ..., mit welchem gemäß § 127 Abs. 8a iVm § 127 Abs. 8 lit. a Bauordnung für Wien (BO) die Baueinstellung verfügt wurde, den

BESCHLUSS

gefasst:

I. Gemäß § 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird die Beschwerde der B. GmbH als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

B e g r ü n d u n g

Am 20.6.2018 wurde an die Behörde eine Abbruchbeginn- Anzeige hinsichtlich des Abbruches der Garage im Hof und des gesamten Gebäudes bis zum Gehsteigniveau auf der Liegenschaft in Wien, C.-Straße, erstattet. Als Bauführerin wurde die F.-gesellschaft m.b.H. (in der Folge: Beschwerdeführerin) bekannt gegeben. Aktenkundig sind Fotos vom 26.6.2018, aus denen erkennbar ist, dass mit den Abbrucharbeiten im Dachbereich des Hauses tatsächlich begonnen wurde. Am 2.7.2018 wurde eine Ortsaugenscheinsverhandlung durchgeführt, bei der diverse Abbrucharbeiten (teilweiser Abbruch der Dachkonstruktion, Fenster im 1. OG wurden ausgebrochen, Kaminköpfe wurden abgetragen, diverse Fußbodenaufbauten wurden abgetragen) festgestellt wurden.

In der Folge erging der nunmehr angefochtene Bescheid vom 3.7.2018, mit dem angeordnet wurde, dass die Bauführung zum Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft C.-straße, EZ ..., Kat. Gem. D., gemäß § 127 Abs. 8 lit a

der Bauordnung für Wien einzustellen ist. Zur Begründung führte die Behörde aus, dass es sich gegenständlich um ein Gebäude handle, das vor 1945 errichtet wurde. Die Behörde verweist sodann auf § 60 Abs. 1 lit d BO, wonach der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, bewilligungspflichtig ist, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a BO keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

Eine derartige Bestätigung liege der Behörde im gegenständlichen Fall nicht vor, weshalb der Abbruch bewilligungspflichtig sei. Eine Bewilligung sei jedoch nicht erfolgt. Die Bestimmungen der Novelle LGBl. für Wien Nr. 37/2018 sähen ein Inkrafttreten mit dem der Kundmachung folgenden Tag und damit eine Anwendbarkeit auch auf bereits anhängige Bauführungen und Abbrüche vor.

Dieser Bescheid erging an die Grundeigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, Herrn G. H., Herrn K. L., Frau M. O. und Herrn N. O. sowie an die Bauführerin.

Die B. GmbH (in der Folge: Beschwerdeführerin) hat gegen diesen Bescheid Beschwerde erhoben. Sie führt darin aus, dass sie mit Kaufvertrag vom 16.4.2018 die verfahrensgegenständliche Liegenschaft erworben habe. Der Kaufvertrag ist in Abschrift der Beschwerde angeschlossen.

Die Beschwerdeführerin gibt weiters an, dass sie die Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude im Vertrauen darauf erworben hat, dass für den Abbruch des Gebäudes keine Bewilligung erforderlich sei, wie dies der Rechtslage bei Erwerb der Liegenschaft entsprochen habe. Sie habe nach Abschluss des Kaufvertrages als außerbücherliche Eigentümerin den Auftrag zum Abbruch des ohnehin abbruchreifen Gebäudes gegeben. Am 25.6.2018 sei mit den Abbrucharbeiten begonnen worden.

Nach Beginn der Abbrucharbeiten sei die BO u.a. hinsichtlich § 60 Abs. 1 lit d geändert worden, sodass nunmehr eine Bewilligungspflicht für den Abbruch von Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden bestehe. Diese Novelle sei am 30.6.2018 in Kraft getreten. Sie enthalte keine Bestimmungen dahingehend, dass das Gesetz rückwirkend gelten oder auf bereits verwirklichte Sachverhalte Anwendung finden soll.

In der Folge führt die Beschwerdeführerin aus, aus welchen Gründen sie sich durch den angefochtenen Bescheid als in ihren Rechten verletzt erachtet. Mit der von der Behörde angenommenen Interpretation des § 60 Abs. 1 lit d BO würde die rückwirkende Geltung dieses neuen Gesetzes gegen den Gleichheitssatz verstoßen, weil der Eingriff in die Rechtsposition der Beschwerdeführerin von erheblichem Gewicht sei und diese in ihrem Vertrauen auf die Rechtslage massiv enttäuscht werde. Im Übrigen stelle die Neuregelung des § 60 Abs. 1 lit d BO auch einen Eingriff in das verfassungsgesetzlich geschützte Recht auf Eigentum dar.

Aufgrund des Akteninhalts steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Das Gebäude auf der Liegenschaft in Wien, C.-Straße, wurde unbestritten teilweise abgetragen. Das Gebäude wurde vor dem 1.1.1945 errichtet. Mit den Abbrucharbeiten wurde am 20.6.2018 begonnen. Die Abbrucharbeiten waren zum Zeitpunkt der Erlassung der Baueinstellung noch nicht abgeschlossen. Herr G. H., Herr K. L., Frau M. O. und Herr N. O. sind Grundeigentümer dieser Liegenschaft. Die Beschwerdeführerin hat mit Kaufvertrag vom 16.4.2018 die verfahrensgegenständliche Liegenschaft von den o.a. GrundeigentümerInnen erworben. Der Eigentumserwerb durch die Beschwerdeführerin wurde noch nicht bücherlich durchgeführt. Der nunmehr angefochtene Bescheid zur Einstellung der Abbrucharbeiten erging nicht an die Beschwerdeführerin.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

§ 24 Abs. 1 und 2 VwGVG lauten:

„§ 24. (1) Das Verwaltungsgericht hat auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

(2) Die Verhandlung kann entfallen, wenn

1. der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende Antrag der Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt oder die angefochtene Weisung für rechtswidrig zu erklären ist oder

(...)

§ 28 Abs. 1 VwGVG lautet:

„§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen."

§ 31 Abs. 1 VwGVG lautet:

„§ 31. (1) Soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen durch Beschluss."

§ 60 Abs. 1 lit d BO lautet:

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

d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann."

§ 62a Abs. 5a BO lautet:

„§ 62a (5a) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, ist spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

§ 127 Abs. 8 und 8a BO lauten:

„(8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn

a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder des § 70a ausgeführt wird;

b) der Prüfingenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;

c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden;

d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden;

e) Schalungen oder Pölzungen mangelhaft sind;

f) die erforderlichen statischen Unterlagen auf der Baustelle nicht aufliegen oder mangelhaft sind;

g) der Untergrund den Annahmen nicht entspricht, die den statischen Unterlagen zugrunde liegen.

(8a) Wird die Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Beschwerde gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu."

§ 134 Abs. 7 BO ist, sofern es sich um einen von Amts wegen erlassenen Bescheid handelt, die Person Partei, die hiedurch zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Alle sonstigen Personen, die hiedurch in ihren Privatrechten oder Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes).

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Gemäß § 134 Abs. 7 BO kommt Parteistellung in einem Verfahren, das von Amts wegen eingeleitet wird, der Person zu, die durch den in diesem Verfahren erlassenen Bescheid zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Die Beschwerdeführerin wurde durch den angefochtenen Bescheid nicht zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet. Der Bescheid ist nicht an sie ergangen.

Wenn sie vorbringt, dass sie die Liegenschaft käuflich erworben habe und daher außerbücherliche Eigentümerin sei, ist festzuhalten, dass außerbücherlicher Eigentümer nur der ist, der Eigentumsrecht an einer Liegenschaft ausnahmsweise nicht durch Eintragung ins Grundbuch, sondern z.B. durch Ersitzung, erworben hat. Wenn aufgrund eines Kaufvertrages lediglich der schuldrechtliche Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an einer Liegenschaft besteht, liegt kein außerbücherliches Eigentum an dieser Liegenschaft vor.

Mangels Eigentumsüberganges ist daher auch nicht zu prüfen, ob von einer dinglichen Wirkung des angefochtenen Bescheides ausgegangen werden muss. Da sich die Baueinstellung an den Bauherrn und nicht an den Grundeigentümer richtet, ist der Eigentumswechsel per se für die Parteistellung in diesem Verfahren irrelevant, wenn Grundeigentümer und Bauherr nicht ident sind.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass durch die angefochtene Baueinstellung der Abbruch des Bestandsgebäudes nicht untersagt wird. Die Baueinstellung bewirkt vielmehr nur die temporäre Unterbrechung der Abbrucharbeiten bis zu einer Entscheidung über die (aufgrund der neuen Gesetzeslage erforderlichen) Bewilligung dieser Arbeiten. Im derzeitigen Verfahrensstadium steht jedoch noch nicht fest, ob mit den Abbrucharbeiten fortgefahren werden darf oder nicht.

Da die Beschwerdeführerin im behördlichen Verfahren keine Parteistellung hatte und das Beschwerderecht ein Parteienrecht ist, kommt ihr kein Beschwerderecht zu. Die Beschwerde war daher spruchgemäß zurückzuweisen. Aus diesem Grund konnte eine mündliche Verhandlung entfallen.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Parteistellung; Zurückweisung; Baueinstellung; Eigentümereigenschaft; Eigentumsübergang; Eigentumserwerb; Titel; Modus; Grundbuch; Einverleibung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2018:VGW.111.072.10500.2018

Zuletzt aktualisiert am

28.11.2018

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at