

TE Vwgh Erkenntnis 1999/9/9 98/06/0091

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.09.1999

Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Tirol;

L82007 Bauordnung Tirol;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

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

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §354;

ABGB §523;

AVG §6 Abs1;

AVG §66 Abs4;

BauO Tir 1989 §27 Abs3;

BauO Tir 1989 §3 Abs7;

BauO Tir 1989 §31 Abs9;

BauO Tir 1989 §31;

BauO Tir 1989 §32 Abs2;

B-VG Art144;

VwGG §62 Abs1;

VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde des F in L, vertreten durch D und R, Rechtsanwälte in I, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 27. April 1998, Zl. Ve1-550-2698/1-1, betreffend die Erteilung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. W E, 2. S E, beide in L, 3. Stadtgemeinde Lienz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

Das Land Tirol hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem bei der erstinstanzlichen Behörde am 10. März 1997 eingelangten Baugesuch kamen die erst- und die zweitmitbeteiligte Partei (in der Folge kurz: Bauwerber) um baubehördliche Bewilligung eines Bauvorhabens ein. Dieses ist in der beigelegten Baubeschreibung wie folgt bezeichnet: "Teilausbau Erdgeschoß zu Wohnzwecken". In der Rubrik "kurze Angabe der Aufteilung und Zweckbestimmung der einzelnen Räumlichkeiten innerhalb der baulichen Anlagen" heißt es: "Teilausbau des Erdgeschosses zu Wohnzwecken. Es erfolgt eine Zusammenlegung der Wohnungen im EG und im 1. OG, mittels einer internen Treppe, sowie eine zweite eigenständige Kleinwohnung". Die Bauwerber sind zusammen zur Hälfte Eigentümer des Grundstückes samt dem fraglichen Gebäude, der Beschwerdeführer ist Eigentümer der weiteren Hälfte.

In einer weiteren Beilage zum Baugesuch heißt es, zwei näher bezeichneten Personen (es handelt sich um die Rechtsvorgängerin der Bauwerber und - offensichtlich - um den Beschwerdeführer) sei mit Bescheid vom 20. Juni 1967 die baubehördliche Genehmigung für Errichtung eines "(Mehrfamilien-, Doppel) Wohnhauses" erteilt worden. Das Bauvorhaben sei bis auf den Ausbau des nördlichen Erdgeschosses fertig gestellt worden. Diese letzte Bauetappe solle jetzt in Angriff genommen werden. Da das nordseitige Erdgeschoß nicht mehr - wie ursprünglich vorgesehen - als Geschäftslokal, sondern für Wohnzwecke Verwendung finden solle, legten die Bauwerber entsprechende Abänderungspläne (siehe Baubeschreibung) mit dem Ersuchen um Genehmigung vor.

Den Gemeindeakten ist ein Bauplan angeschlossen, der den Grundriss des Erdgeschosses darstellt.

In der Bauverhandlung vom 19. März 1997 erklärte der Beschwerdeführer, er müsse der beabsichtigten Nutzungsänderung und dem beabsichtigten Umbau des Erdgeschosses gemäß dem vorliegenden Plan seine Zustimmung verweigern. Er sei zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft und es sei bereits von einem Laien aus dem vorliegenden Plan, der ohne sein Einverständnis erstellt worden sei, erkennbar, dass die Bauwerber mehr als die Hälfte des Erdgeschosses für sich ausbauen und nutzen wollten. Er habe keinerlei Rechte abgetreten oder Eigentumsanteile verkauft, weshalb über seinen Anteil am Erdgeschoß nicht verfügt werden könne. Ein eventuell neuer Ausbauplan der Bauwerber dürfe nur die Hälfte der nutzbaren Räumlichkeiten des Erdgeschosses, abzüglich Stiegenhaus und Eingang umfassen, "sonst muss er zurückgewiesen werden".

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 1. April 1997 wurde den Bauwerbern die angestrebte Baubewilligung erteilt. Der Beschwerdeführer wurde mit seinen Einwendungen gemäß § 30 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung 1989, LGBl. Nr. 33 (TBO), auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen. In den Sachverhaltsfeststellungen der Behörde (Befund) heißt es unter anderem, dass die ursprünglich als Ausstellungsraum vorgesehene Fläche im Betonskelett (Betonsäulen und Überzüge) bereits hergestellt sei. Es sei noch die Ausfachung der östlichen Aussenwand und der Einbau von Fenstern durchzuführen. Die Bauwerber beabsichtigten, nunmehr diese letzte Bauetappe in Angriff zu nehmen. Da das nordseitige Erdgeschoß nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, als Geschäftslokal, sondern für Wohnzwecke verwendet werden solle, hätten sie um die Erteilung der Genehmigung für die Änderung des Verwendungszweckes ersucht. Durch die Herstellung von Raumtrennwänden solle im Erdgeschoß eine abgeschlossene Wohneinheit mit einer Nutzfläche von 56,40 m² entstehen. Darüber hinaus werde eine Sanitäreinheit, ein Zimmer und eine Wohnküche im Ausmaß von insgesamt 33,78 m² hergestellt, welche über eine interne Stiege mit der Wohnung im ersten Obergeschoß baulich verbunden seien.

Weiters führte die erstinstanzliche Behörde nach Hinweis auf die §§ 27 Abs. 3 lit. b und 3 Abs. 7 TBO aus, die Herstellung von Wohnräumen anstelle eines Ausstellungsraumes in einem zweigeschossigen Objekt, welches, abgesehen von dem in Rede stehenden Ausstellungsraum, zur Gänze für Wohnzwecke genutzt werde, erfülle jedenfalls nicht die Merkmale der Begriffsdefinition "Umbau" des § 3 Abs. 7 TBO. Ebenso wenig könne das Bauvorhaben als Neu- oder Zubau angesehen werden. Demnach bestehe keine Verpflichtung, die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers dem Bauansuchen anzuschließen. Die Einwendungen des Miteigentümers (das ist der Beschwerdeführer) hätten daher im Bauverfahren keine Berücksichtigung finden können und seien allenfalls im einem ordentlichen Gerichtsverfahren geltend zu machen.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, in der er unter anderem geltend machte, er habe die Zustimmung zu dem ihm vorgelegten Ausbauplan verweigert, weil die Raumaufteilung nicht seinem Bedarf entspreche und die

Bauwerber zu seinen Lasten mehr als die Hälfte des Erdgeschosses in Anspruch nähmen (wurde näher ausgeführt). Weiters heißt es in der Berufung unter anderem, es würden durch den verfahrensgegenständlichen Umbau gemäß dem vorgelegten Plan (Grundriss des Erdgeschosses) ca. 34,5 Laufmeter Außenfassade von Geschäftsauslagen aufgelassen und durch Wohnungsfenster ersetzt. Er erachte diesen Umstand als wesentlich, weil man nicht mehr von einem Geschäftshaus, sondern nur mehr von einem Wohnhaus sprechen könne. Es handle sich daher um einen genehmigungspflichtigen Umbau, der seiner Zustimmung bedürfe. Überdies stelle der vorgesehene Einbau einer zusätzlichen Stiege einen wesentlichen Eingriff in die Statik des Gebäudes dar. Es sei kein Statistknachweis gefordert worden. Auch diesbezüglich sei eine Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich.

Über Aufforderung der Berufungsbehörde brachten die Bauwerber von einem Bauunternehmen eine "Nutzflächenaufstellung" bezüglich des Erdgeschosses und einen "Statiknachweis für Errichtung Deckenloch für interne Treppe" bei. Der Beschwerdeführer äußerte sich diesbezüglich ablehnend. Die Bauwerber hingegen äußerten sich dahin, dass sie aus "familiären Erwägungen" vom Einbau einer Treppe von der bereits bestehenden Wohnung im ersten Stock in die geplante Wohnung im Erdgeschoß Abstand nähmen. Der vorgelegte Plan sei daher in dieser Hinsicht abzuändern.

Mit Berufungsbescheid vom 26. November 1997 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt. Nach zusammengefasster Darstellung der Berufung und des Berufungsverfahrens heißt es, die Berufungsbehörde gehe davon aus, dass keine Änderung des Hauses als solche vorliege, der Ausbau also nicht als so gravierende Änderung angenommen werden könne, dass eine Veränderung gemäß § 3 Abs. 7 in Verbindung mit § 27 Abs. 3 TBO angenommen werden könne. Weiters, dass die Einwendungen des "Bauwerbers" (gemeint wohl: des Beschwerdeführers) gegen das Gutachten hinsichtlich der Nutzflächenaufteilung des im Miteigentum stehenden Hauses nicht schlüssig seien und das Gutachten nicht widerlegten. Die verfahrensgegenständliche Baumaßnahme stelle keinen Neu-, Zu- oder Umbau gemäß § 27 Abs. 3 TBO, sondern eine "sonstige bauliche Änderung", nämlich die Fertigstellung eines bereits einmal bewilligten Baukörpers ohne Beeinträchtigung der Charakteristik des Erscheinungsbildes dar, bedürfe daher keiner ausdrücklichen Zustimmung des Miteigentümers.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde. Nach Wiedergabe des Verfahrensganges, Rechtsausführungen und Hinweisen auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, wann ein Umbau gemäß § 3 Abs. 7 TBO vorliege, führte die belangte Behörde aus, im gegenständlichen Fall stellten die geplanten Baumaßnahmen, nämlich die Herstellung von Wohnräumen anstelle eines Ausstellungsraumes, keinen Umbau im Sinne der TBO dar. Insbesondere werde das Haus als Ganzes betrachtet nicht so verändert, dass das Gebäude nach der Veränderung als ein anderes anzusehen sei. Dadurch, dass dem Beschwerdeführer "der geänderte Plan" nicht vorgelegt worden sei, sei er nicht in seinem Recht auf Parteienghör verletzt worden. Das nachträgliche Verzichten der Bauwerber auf den Einbau der Stiege sei in baurechtlicher Hinsicht für seine Position irrelevant. Er könne dadurch nicht in seinen Rechten verletzt werden. Auch würde nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Verletzung des Parteienghört als Verfahrensmangel nur dann zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führen, wenn die Behörde bei Vermeidung dieses Mangels zu einem anderen Ergebnis hätte kommen können, was vorliegendenfalls auszuschließen sei. Bei den Einwendungen bezüglich der Flächenaufteilung des Erdgeschosses handle es sich um privatrechtliche Einwendungen nach § 30 Abs. 3 TBO, welche der Beschwerdeführer ausschließlich im Zivilrechtsweg geltend zu machen habe.

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

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 27 Abs. 3 lit. b Tiroler Bauordnung, LGBl. Nr. 33/1989 (TBO), ist einem Ansuchen um die Erteilung der Bewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau eines Gebäudes u.a. die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers anzuschließen, wenn der Bauwerber nicht Grundeigentümer ist.

Eine "Weiterleitung der gegenständlichen Rechtssache" bzw. eine "Abtretung des Aktes" an den

Verfassungsgerichtshof zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit des angefochtenen Bescheides, wie vom Beschwerdeführer begehrt, kommt nicht in Betracht, weil Derartiges im Gesetz nicht vorgesehen ist (siehe dazu beispielsweise aus jüngerer Zeit das hg. Erkenntnis vom 24. März 1999, Zl. 99/12/0037). Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich auch zu einer Anfechtung dieser Norm beim Verfassungsgerichtshof (sollte dies gemeint sein) schon im Hinblick auf dessen Erkenntnis vom 6. März 1997, B 3509/96-11, nicht veranlasst, in welchem ausgeführt wurde, dass gegen § 27 Abs. 3 lit. b TBO weder aus der Sicht des Grundrechtes auf Eigentum noch im Lichte des Gleichheitsgrundsatzes Bedenken bestünden. Auch sagt die Baubewilligung nichts darüber aus, ob der bewilligte Bau nicht etwa mit den Mitteln des Privatrechtes verhindert werden kann (siehe dazu auch das hg. Erkenntnis vom 19. November 1998, Zl. 97/06/0141). Dem Beschwerdeführer bleibt es unbenommen, diesbezüglich den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten, wie dies die Behörden des Verwaltungsverfahrens zutreffend erkannt haben.

Maßgebliche Frage im vorliegenden Bauverfahren ist, ob die verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen als Umbau im Sinne des § 27 Abs. 3 lit. b TBO zu qualifizieren sind. Gemäß § 3 Abs. 7 TBO ist ein Umbau die bauliche Veränderung eines Gebäudes, durch die, ohne die Außenmaße zu vergrößern, die Raumeinteilung oder die äußere Gestalt des Gebäudes so geändert wird, dass das Gebäude nach der Veränderung im Verhältnis zum ursprünglichen Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Zu diesem Begriff des Umbaus hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner bisherigen Judikatur ausgesprochen, dass maßgeblich ist, ob das gesamte Gebäude, nicht bloß ein Geschoß, nach der Veränderung im Verhältnis zum ursprünglichen Gebäude als ein anderes zu beurteilen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. April 1992, Zl. 92/06/0037: in dem diesem Beschwerdefall zugrundeliegenden Bauverfahren ging es um die Umwidmung einer Metzgerei in ein Chinarestaurant, die nur ein Geschoß betraf und somit nicht die äußere Gestalt des gesamten Gebäudes; weiters das hg. Erkenntnis vom 16. Oktober 1986, Zl. 85/06/0165, BauSlg. Nr. 780). Schließlich hat der Verwaltungsgerichtshof in dem Erkenntnis vom 6. Dezember 1990, Zl. 89/06/0009, ausgesprochen, dass die lediglich Teile des Erdgeschosses betreffenden baulichen Änderungen (eine Ordination wurde in eine Nachbar umgewidmet) keine Baumaßnahmen seien, durch welche das gesamte Gebäude nach der Veränderung im Verhältnis zum ursprünglichen Gebäude als ein anderes anzusehen sei. Der beabsichtigten Änderung der Raumeinteilung in einem Teilbereich des Erdgeschosses komme im gegebenen Zusammenhang keine entscheidende Bedeutung zu (vgl. auch die hg. Erkenntnisse vom 15. Oktober 1987, Zl. 86/06/0141, und vom 20. September 1990, Zl. 90/06/0053). Es wurde ausdrücklich festgestellt, dass der Bestand äußerlich unverändert bleibe und keine zusätzliche Baumasse geschaffen werde (vgl. weiters das hg. Erkenntnis vom 20. September 1990, Zl. 90/06/0053). Im Fall, der dem Erkenntnis vom 27. Februar 1998, Zl. 97/06/0244, zugrunde lag, wurden die dort projektgegenständlichen Maßnahmen nicht als "Umbau" qualifiziert; hingegen wurden die Baumaßnahmen, die dem bereits genannten Erkenntnis vom 19. November 1998, Zl. 97/06/0141, zugrunde lagen (darunter auch Veränderungen des Äußeren eines Gebäudes) als "Umbau" angesehen.

Dies unterstreicht, dass die Frage, ob bestimmte Baumaßnahmen als "Umbau" anzusehen sind, jeweils anhand der Umstände des Einzelfalles zu beurteilen ist.

Im Beschwerdefall ist diese Beurteilung aufgrund eines Vergleiches des nun verfahrensgegenständlichen Vorhabens (nicht etwa mit dem unvollendeten Rohbau, wie der Beschwerdeführer nun meint, sondern) mit dem bereits bewilligten (wenngleich nicht vollendeten) früheren Vorhaben vorzunehmen. Dies ist aber deshalb nicht möglich, weil einerseits die früheren, bewilligten Planunterlagen nicht vorliegen, und andererseits die Planunterlagen, die dem nunmehrigen Vorhaben zugrundeliegen, mangelhaft sind. Insbesondere kann nicht beurteilt werden, ob und inwieweit das Äußere des Gebäudes (im Vergleich, wie gesagt, zum bewilligten Vorhaben) verändert werden soll, weil es an entsprechenden Planunterlagen (Ansichten des Gebäudes mit den projektierten Veränderungen) mangelt. Im angefochtenen Bescheid heißt es zwar, "insbesondere wird das Haus als Ganzes betrachtet nicht so verändert, dass das Gebäude nach der Veränderung als ein anderes anzusehen ist", es mangelt aber diesbezüglich an einer nachvollziehbaren Begründung; jedenfalls ist dies auf Grund der Akten nicht verifizierbar. Vielmehr ist das Verfahren auf Gemeindeebene nach dem zuvor Gesagten mangelhaft geblieben (weil die Gemeindebehörden das Verfahren aufgrund mangelhafter Planunterlagen durchgeführt haben), was die belangte Behörde verkannte. Schon deshalb belastete die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Im Übrigen trifft auch das Vorbringen des Beschwerdeführers zu, dass ungeachtet des Verzichtes der Bauwerber auf den Einbau der Innenstiege dieser Einbau - weiterhin - bewilligt ist, weil die Berufungsbehörde den erstinstanzlichen

Bewilligungsbescheid vollinhaltlich bestätigt hat. Der Umstand, dass die Berufungsbehörde in der Begründung des Berufungsbescheides in der Darstellung des Verfahrensganges unter anderem auch die Erklärung der Bauwerber (Verzicht auf den Einbau dieser Stiege) wiedergab, vermag daran nichts zu ändern, wozu noch kommt, dass auch der mit dem Genehmigungsvermerk der erstinstanzlichen Behörde (§ 32 Abs. 2 TBO) versehene Erdgeschossgrundriss unverändert blieb (zu dieser Frage vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Juni 1994, Zl. 94/06/0024, BauSlg. Nr. 158).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 9. September 1999

Schlagworte

Besondere verfahrensrechtliche Aufgaben der Berufungsbehörde
Spruch des Berufungsbescheides
Rechtsgrundsätze
Verzicht
Widerruf VwRallg6/3
Verhältnis zu anderen Materien und Normen VwGG
Weiterleitung an die zuständige Behörde auf Gefahr des Einschreiters

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1998060091.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at