jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/8/31 99/05/0051

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.08.1999

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/11 Grundbuch;

Norm

ABGB §380;
ABGB §431;
ABGB §938;
BauO OÖ 1994 §4 Abs2 Z4;
BauO OÖ 1994 §5 Abs1 Z2;
BauO OÖ 1994 §9 Abs3;
BauTG OÖ 1994 §12 Abs1;
BauTG OÖ 1994 §2 Z12;
BauTG OÖ 1994 §2 Z17;
GBG 1955 §4;
VwRallg;

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 1. des Johann Fuchs und 2. der Stefanie Fuchs, beide in Moosdorf, vertreten durch Dr. Paischer und Dr. Schertler, Rechtsanwälte in Braunau, Salzburgerstraße 4, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 21. Jänner 1999, Zl. BauR - 152322/3 - 1998/UM/Vi, betreffend Bewilligung der Änderung von bebauten Grundstücken (mitbeteiligte Parteien:

1. Gemeinde Moosdorf, vertreten durch den Bürgermeister, 2. Hermann und Maria Spitzwieser, beide in Moosdorf, beide vertreten durch DDr. Hans Esterbauer, Rechtsanwalt in Salzburg, Ignaz-Harrer-Straße 17), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, insoweit der Vorstellung der Beschwerdeführer keine Folge gegeben worden ist, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat den Beschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Als Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 331, Grundbuch 40319 Moosdorf, bestehend aus den Grundstücken Nr. 885/3 Baufläche und Nr. .27 Baufläche, ist Gerhard Spitzwieser, der Sohn der zweitmitbeteiligten Parteien, eingetragen. Der Erstbeschwerdeführer hat diese Liegenschaft im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlag vom 19. April 1993 erworben. Auf den in dieser Liegenschaft eingetragenen Grundstücken ist ein Wohngebäude errichtet, welches im Bereich des Grundstückes Nr. 885/3 die Bezeichnung "Einsperg 4" und im Bereich der Baufläche Nr. .27 die Bezeichnung "Einsperg 2" trägt.

Mit Eingabe vom 3. September 1997 beantragten die Beschwerdeführer und die zweitmitbeteiligten Parteien die baubehördliche Bewilligung "für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken nach § 9 der O.ö. Bauordnung 1994" bezüglich der vorgenannten Grundstücke.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 24. Februar 1998 wurde u.a. dieses Ansuchen gemäß § 9 iVm § 5 der O.ö. Bauordnung 1994 deshalb abgewiesen, weil die Errichtung einer Feuermauer entlang der festgestellten Grundgrenze nicht möglich sei. Die beantragte Veränderung widerspräche daher § 7 Abs. 1 O.ö. Bautechnikverordnung 1994.

Mit Spruchpunkt 2. des Bescheides des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 2. Oktober 1998 wurde die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführer und der mitbeteiligten Parteien im Grunde des § 9 Abs. 3 iVm § 5 O.ö. Bauordnung 1994 iVm § 12 Bautechnikgesetz abgewiesen. Es käme nicht darauf an, ob die Ausführung einer entsprechenden Feuermauer technisch möglich sei, vielmehr sei Voraussetzung nach § 12 Bautechnikgesetz, dass eine entsprechende Feuermauer tatsächlich bestehe. Es stehe fest, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung der Berufungsbehörde eine Feuermauer entlang der neuen Grundstücksgrenze nicht vorhanden gewesen sei. Da diese Voraussetzung nicht erfüllt sei, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der

O.ö. Landesregierung vom 21. Jänner 1999 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung u.a. der Beschwerdeführer mit der Feststellung keine Folge gegeben, dass die Beschwerdeführer durch den genannten Bescheid in ihren Rechten nicht verletzt werden. Soweit für das Beschwerdeverfahren entscheidungserheblich, begründete die belangte Behörde ihre Entscheidung damit, dass § 12 Abs. 1 O.ö. Bautechnikgesetz zu jenen gesetzlichen Bestimmungen gehöre, welche nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Z. 2 bzw. nach § 9 Abs. 3 Satz 2 O.ö. Bauordnung 1994 der Erteilung einer Bauplatz- bzw. Änderungsbewilligung nicht entgegenstehen dürften. Der Umstand, dass § 12 Abs. 1 O.ö. Bautechnikgesetz die Abschließung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen nur bei der Errichtung verlange, ändere daran nichts. Eine Teilungs- bzw. Abschreibungsbewilligung könne zufolge § 9 Abs. 3 Satz 2 O.ö. Bauordnung nur erteilt werden, wenn bestehende Gebäude (-teile), die aufgrund der Teilung bzw. Abschreibung näher als 1 m zur (neuen) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze zu liegen kämen, im Sinne des § 12 Abs. 1 O.ö. Bautechnikgesetz (nachträglich) mit Feuermauern abgeschlossen werden. Krzizek führe in seinem System des österreichischen Baurechtes, Band 1, Seite 332 f, aus, dass eine Teilungsbewilligung dann zu versagen sei, wenn die Teilung - d.h. die Ab- und Zuschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen sowie die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken - für bestehende Gebäude einen bauordnungswidrigen Zustand herbeiführen würde. Als bauordnungswidriger Zustand sei es anzusehen, wenn durch die Teilung eines bebauten Grundes für die vorhandenen Baubestände ein Zustand geschaffen werde, der der Bauordnung widerspräche. Diese Voraussetzung sei jedenfalls dann gegeben, wenn nach der Teilung (Abschreibung von Grundteilen) Mauern, die durch die Teilung zu Feuermauern würden, den Anforderungen an solche Mauern (hinsichtlich ihrer Feuerbeständigkeit und des Fehlens von Öffnungen) nicht entsprächen. Dass der Gesetzgeber selbst nach wie vor vom Erfordernis einer Feuermauer im Falle einer Grundteilung ausgehe, ergebe sich etwa aus der zweiten zeichnerischen Darstellung des Ausschussberichtes zu § 5 Z. 8

O.ö. Bautechnikgesetz (abgedruckt bei Neuhofer, O.ö. Baurecht, 4. Auflage, Seite 291). Das von der Abschreibung

betroffene Grundstück Nr. .27 bilde nach dem derzeitigen Grundbuchsstand zusammen mit dem Grundstück Nr. 885/3 einen einzigen Grundbuchskörper (Liegenschaft EZ 331). Die beantragte Abschreibung sei ein typischer Anwendungsfall für das Erfordernis einer baubehördlichen Bewilligung, würden doch dadurch nunmehr Bauplatzgrenzen geschaffen, die bisher nicht bestanden hätten. Im Interesse der von der Baubehörde zu wahrenden baulichen Ordnung müsse daher eine derartige Veränderung der baubehördlichen Kontrolle unterworfen werden. Die Berufungsbehörde habe zutreffend ausgeführt, entscheidungsrelevant sei nur, dass an der gegenständlichen neuen Grenze zum Zeitpunkt der Entscheidung keine Feuermauer im Sinne des § 12 Bautechnikgesetz bestanden habe. Diese Verpflichtung könne nur durch die tatsächliche Errichtung einer Feuermauer, nicht aber durch die bloße (technische) Möglichkeit der Errichtung derselben erfüllt werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf Erteilung der beantragten Abschreibungsbewilligung verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligten Parteien - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 9 Abs. 1 der im Hinblick auf den Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens durch den Antrag der Beschwerdeführer (vgl. hiezu § 58 Abs. 1 O.ö. Bauordnung 1994) im Beschwerdefall anzuwendenden O.ö. Bauordnung 1994 (BO) bedürfen die Abschreibung und die Zuschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage sowie die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bei Grundstücken, die

...

2. nicht zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, aber bebaut sind,

einer Bewilligung der Baubehörde.

Gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle ist die Bewilligung bei der Baubehörde schriftlich zu beantragen. Der Antrag muss von einer natürlichen oder juristischen Person oder einer offenen Handelsgesellschaft, einer Kommanditgesellschaft oder einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft eingebracht werden. Die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Z. 1 bis 4 und des § 4 Abs. 2 bis 6 gelten sinngemäß.

Gemäß § 4 Abs. 2 Z. 4 leg. cit. ist dem Antrag die Zustimmung des Grundstückseigentümers (der Miteigentümer), wenn der Antragsteller nicht Alleineigentümer ist, anzuschließen.

Wer Eigentümer eines Grundstückes ist, richtet sich nach den Bestimmungen des Zivilrechtes. Gemäß dem im § 431 ABGB und im Allgemeinen Grundbuchsgesetz verankerten Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip) kann die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung bücherlicher Rechte nur durch Eintragung im Grundbuch bewirkt werden. Vom Eintragungsgrundsatz bestehen zwar Ausnahmen (z.B. Erwerb des Erben durch Einantwortung, Erwerb des Erstehers bei einer Zwangsversteigerung durch Zuschlag, Erwerb durch Enteignung entsprechend den jeweiligen Verwaltungsvorschriften, Erwerb durch Ersitzung nach Zeitablauf), doch gehört die Übergabe eines Grundstückes in den Besitz aufgrund eines Vertrages nicht zu diesen Ausnahmen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 92/05/0124). Der Begriff "außerbücherlicher Eigentümer" wird in jenen Fällen verwendet, in welchen das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft ausnahmsweise nicht durch Eintragung im Grundbuch - wie oben näher ausgeführt - erworben wird. Die Bezeichnung "außerbücherlicher Eigentümer" ist irreführend, wenn aufgrund eines - wie im angefochtenen Bescheid bezüglich der Zweitbeschwerdeführerin angeführten - Schenkungsvertrages lediglich ein schuldrechtlicher Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an der Liegenschaft besteht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 1994, Zl. 93/05/0186; bezüglich des Erwerbs von Eigentum durch Zuschlag im Rahmen einer Zwangsversteigerung siehe auch das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 1997, Zl. 97/05/0058).

Bezüglich der Eigentumsverhältnisse an den vom Beschwerdeverfahren betroffenen Grundstücken enthält der angefochtene Bescheid Feststellungen, welche mangels näherer Begründung vom Verwaltungsgerichtshof nicht nachvollzogen werden können, zumal der aus den Verwaltungsakten zu entnehmende Sachverhalt die in diesen Feststellungen enthaltenen rechtlichen Schlussfolgerungen bezüglich der Eigentumsverhältnisse nicht deckt. Ob die

Beschwerdeführer daher für ihren auf § 9 Abs. 1 BO gestützten Antrag eine Zustimmungserklärung gemäß § 4 Abs. 2 Z. 4 leg. cit. benötigt hätten bzw. eine solche vorlag, kann derzeit vom Verwaltungsgerichtshof nicht beurteilt werden. Diesen Umstand werden die Verwaltungsbehörden im fortgesetzten Verfahren näher zu bedenken haben.

Der Verwaltungsgerichtshof geht im Beschwerdefall aber davon aus, dass die Beschwerdeführer zulässigerweise einen Antrag nach § 9 Abs. 1 BO gestellt haben (siehe dazu auch § 9 Abs. 2 BO) und beschwerdelegitimiert sind.

Gemäß § 9 Abs. 3 BO hat die Baubehörde über einen Antrag nach Abs. 1 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn Abweisungsgründe im Sinne des § 5 nicht vorliegen (die im Abs. 4 des § 9 BO normierten Ausnahmen von der Bewilligungspflicht gemäß Abs. 1 kommen im Beschwerdefall nicht in Betracht).

Die Berufungsbehörde und die belangte Behörde begründeten die Abweisung des Antrages der Beschwerdeführer mit dem Fehlen einer Feuermauer an der Grundstücksgrenze des über die beiden Grundstücke Nr. .27 und Nr. 885/3 reichenden Gebäudes gemäß § 12 Abs. 1 O.ö. Bautechnikgesetz (O.ö. BauTG). Sie gehen demnach von einem Bewilligungshindernis gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 BO aus, wonach die beantragte Bewilligung nur dann erteilt werden darf, wenn dieser nicht gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Das am 1. Jänner 1995 in Kraft getretene O.ö. BauTG enthält folgende entscheidungsrelevanten Begriffsbestimmungen:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

...

11. Brandabschnitt: ein durch Brandmauern und allenfalls eine brandbeständige Decke abgeschlossener Gebäudeteil;

12. Brandmauer: eine mindestens brandbeständig ausgeführte Wand, die einzelne Brandabschnitte voneinander trennt und das Übergreifen von Bränden auf angrenzende Brandabschnitte verhindert oder erschwert;

...

17. Feuermauer: eine mindestens brandbeständig ausgeführte, öffnungslose Außenwand, die das Übergreifen von Bränden von und auf Nachbarliegenschaften verhindert oder erschwert;

..."

§ 12 Abs. 1 O.ö. BauTG hat folgenden Wortlaut:

"12

Wände, Decken, Feuer- und Brandmauern

(1) Wird ein Gebäude ganz oder teilweise unmittelbar an der Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze errichtet oder ist der Abstand des Gebäudes oder einzelner Gebäudeteile von der Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze kleiner als 1 m, so ist das Gebäude oder der entsprechende Gebäudeteil gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze mit einer Feuermauer abzuschließen."

Mit Inkrafttreten des O.ö. Bautechnikgesetzes wurde die O.ö. Bauverordnung 1985, LGBl. Nr. 5, aufgehoben (§ 67 Abs. 2 Z. 1 O.ö. BauTG). Die § 12 Abs. 1 O.ö. BauTG entsprechende Bestimmung des § 12 Abs. 2 O.ö. Bauverordnung 1985 hatte - soweit hier entscheidungserheblich - folgenden Wortlaut:

"§ 12

Feuer- und Brandmauern

...

(2) Wird ein Gebäude ganz oder teilweise unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet und beträgt der Abstand des Gebäudes oder einzelner Gebäudeteile von der Nachbargrenze weniger als 1 m, so müssen die an die Nachbargrenze anstoßenden bzw. in einem Abstand von weniger als 1 m der Nachbargrenze zugekehrten Außenwände

(Außenwandteile) als Feuermauern ausgebildet werden. Dies gilt in gleicher Weise, wenn durch nachträgliche Eigentumsveränderung ein bestehendes Gebäude ganz oder teilweise an der Nachbargrenze oder in einem Abstand von weniger als 1 m von der Nachbargrenze zu liegen kommt.

..."

Obwohl im Ausschussbericht zum kurzschriftlichen Bericht des oberösterreichischen Landtages zu § 12 O.ö. BauTG ausgeführt wird, dass mit dieser Bestimmung "im Großen und Ganzen auf die in der Praxis bewährten Vorschriften über die Anforderungen an Wände sowie Feuer- und Brandmauern (§ 9 ff O.ö. Bauverordnung 1985) zurückgegriffen" wird (siehe hiezu Neuhofer, O.ö. Baurecht, 4. Auflage, Seite 313), fehlt im § 12 O.ö. BauTG eine dem § 12 Abs. 2 zweiter Satz O.ö. Bauverordnung 1985 korrespondierende Regelung. § 12 Abs. 1 O.ö. BauTG regelt also nur, dass ein an der Grundstücksgrenze oder in einem bestimmten Abstand hievon zu errichtendes Gebäude (oder der entsprechende Gebäudeteil) mit einer Feuermauer abzuschließen ist. Da die im § 2 Z. 12 O.ö. BauTG enthaltene Begriffsbestimmung der Feuermauer das Vorliegen einer Außenwand voraussetzt, fehlt es aber an einer Anwendungsmöglichkeit des § 12 Abs. 1 O.ö. BauTG für ein eine Grundstücksgrenze überragendes Gebäude dann, wenn - wie dies offensichtlich aufgrund des dem Verwaltungsakt zu entnehmenden Sachverhaltes im Beschwerdefall anzunehmen ist - eine solche Außenwand fehlt. Hätte der Gesetzgeber bei nachträglicher Änderung der Eigentumsverhältnisse an den überbauten Grundstücken den Einbau einer als Feuermauer auszubildenden Außenwand an der Grundstücksgrenze gewollt, hätte er dies ausdrücklich anordnen müssen, weil der damit beabsichtigte Zweck des erforderlichen Brandschutzes auch auf andere Weise erreicht werden kann.

Dem steht auch nicht die von Krzizek in seinem System des österreichischen Baurechts, Band 1, Seite 332 f, vertretene Rechtsansicht entgegen, weil die hier zu beurteilende oberösterreichische Rechtslage von einem bestimmten Begriff der Feuermauer ausgeht; nur eine Außenwand kann eine Feuermauer sein. Für die Gewährleistung des Brandschutzes innerhalb eines Gebäudes ist aber die Schaffung von Brandabschnitten und die dazugehörige Anordnung der Errichtung von Brandmauern (siehe § 2 Z. 12 O.ö. BauTG) ausreichend. Von der Möglichkeit, unterschiedliche Brandabschnitte in den einzelnen Geschoßen der Gebäude anzuordnen, geht der Gesetzgeber selbst aus, wie dies aus der zeichnerischen Darstellung des Ausschussberichtes zu § 5 Z. 11 O.ö. BauTG (abgedruckt bei Neuhofer, O.ö. Baurecht, 4. Auflage, Seite 293) ersichtlich ist. Dass im Beschwerdefall die Errichtung einer Brandmauer nicht möglich wäre, vermag der Verwaltungsgerichtshof aufgrund der vorliegenden Verwaltungsakten im Beschwerdefall nicht zu erkennen und wurde aufgrund der als nicht zutreffend erkannten Rechtsansicht der belangten Behörde von dieser auch nicht erörtert.

Der angefochtene Bescheid leidet damit an einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Er war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

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

Wien, am 31. August 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1999050051.X00

Im RIS seit

21.02.2002

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at