jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/7/5 95/05/0303

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.07.1999

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L81704 Baulärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §39 Abs2;
AVG §8;
BauO OÖ 1976 §61 Abs1;
BauO OÖ 1994 §60 Abs1;
BauRallg;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des Axel Starzengruber, des Hans-Peter Raab, der Edeltraud Hubauer, alle in Linz, der Lieselotte Netherer und der Elfriede Meier, beide in Oftering, sowie des Kurt Sikora in Thening, sämtliche vertreten durch Dr. Bernhard Aschauer, Rechtsanwalt in Linz, Mozartstraße 4, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 9. Oktober 1995, Zl. BauR-011544/1-1995 Ru/Lg, betreffend einen baupolizeilichen Beseitigungsauftrag (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der im Sommer 1988 ausgeführte Dachgeschoßausbau am Gebäude in Linz, Eisenhandstraße 36, war Gegenstand eines durch Ansuchen vom 25. Oktober 1989 eingeleiteten Bauverfahrens, welches mittels Bescheides der Berufungsbehörde vom 20. Juni 1990 rechtskräftig abgewiesen worden war. Das damalige Projekt beinhaltete u.a. eine ca. 11 m breite Dachgaupe bei einer Länge der Gebäudefront von 12,89 m.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 27. Juli 1993 war über Ansuchen des E.G. eine Baubewilligung für einen Dachgeschoßausbau sowie die Adaptierung einer bestehenden Terrasse für dieses Gebäude erteilt worden. Das nunmehrige Bauvorhaben sah eine mittig angeordnete Dachgaupe mit einer Länge von 6,40 m und 3 Doppelfenstern vor. Die Ausbildung beim hofseitigen Dachraum sollte in der Gestalt erfolgen, dass zunächst ab dem aufgehenden Mauerwerk eine Dachschräge mit einer Neigung von 45 Grad vorgesehen war, die anschließend in Firsthöhe in ein Flachd ach

mit einer Neigung von 3 Grad überging. Hinsichtlich des hofseitigen Dachraumes war keine Wohnnutzung vorgesehen, dieser sollte lediglich als Zugang zur Dachterrasse dienen.

In einem Amtsbericht des Baupolizeiamtes des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 24. März 1994 wurde der Baubehörde angezeigt, dass beim gegenständlichen Gebäude die ehemalige Dachfläche straßenseitig abgetragen und durch eine über die gesamte Fassadenbreite verlaufende Gaupe ersetzt worden sei. Der hofseitige Dachstuhl sei derart abgeändert worden, dass eine Dachterrasse geschaffen werden konnte. Die gesamte Konstruktion sei hinsichtlich der Wand- und Deckenausbildung in Massivbauweise errichtet. Die Gaupenbildung stelle laut Stellungnahme der Ortsbildkommission vom 7. Oktober 1993 einen Einfluss auf das äußere Aussehen des Objektes dar. Zusätzlich werde durch die Verbindung des fünften Obergeschosses mit dem Dachgeschoß eine Verbindung von Brandabschnitten geschaffen, sodass ein wesentlicher Einfluss auf den Brandschutz des Objektes bestehe. Mit Schreiben vom 5. April 1994 brachte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz-Baurechtsamt den Beschwerdeführern den Inhalt des Berichtes vom 24. März 1994 zur Kenntnis. Gleichzeitig wurde ihnen mitgeteilt, dass beabsichtigt sei, den Beschwerdeführern als Eigentümern den Auftrag zu erteilen, diese bauliche Anlagen binnen acht Wochen nach Rechtskraft des zu erlassenden Bescheides zu beseitigen. Der Dachgeschoßausbau und die Adaptierung der bestehenden Dachterrasse sei entsprechend den mit Bescheid vom 27. Juli 1993 genehmigten Einreichunterlagen auszuführen. Die Viert- bis Sechstbeschwerdeführer teilten daraufhin der Baubehörde mit, dass Dr. H.H. als Inhaber der beanstandeten baulichen Anlagen aufgrund des Kaufvertrages vom 10. März 1988 alleiniger Verantwortlicher sei.

Nachdem zunächst ein Bauauftrag an Dr. H.H. ergangen war, der aber auf Grund dessen Berufung von der Berufungsbehörde behoben wurde, weil Dr. H.H. nicht bücherlicher (Mit-)Eigentümer war, erließ der Magistrat der Landeshauptstadt Linz nach Einholung eines Grundbuchsauszuges, wonach alle Beschwerdeführer (und sonst niemand) Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes waren, einen auf § 61 Oö Bauordnung 1976 gestützten baupolizeilichen Auftrag. Mit diesem Bescheid vom 15. März 1995 wurde den Beschwerdeführern die Beseitigung der wie folgt beschriebenen baulichen Anlage binnen 8 Wochen aufgetragen:

"Die Dachgaupe ist entgegen dem bewilligten Zustand über die gesamte Länge der Dachfläche ausgeführt worden.

Bewilligt ist nur die Breite von 6,40 m mittig vom Objekt aus gesehen, sodass Richtung Süden ein Abstand von 3,25 m und in Richtung Norden ein Abstand von 3,24 m zur Grundgrenze verbleiben müsste.

Der Dachraum ist hofseitig in Massivbauweise mit einer Dachneigung von 3 Grad und einer Neigung der aufgehenden Wandfläche von 70 Grad bis zur Gebäudeaußenkante errichtet. Bewilligt ist eine Dachfläche mit 3 Grad bzw. 45 Grad Neigung.

Der ein halbes Geschoß über dem Dachgeschoß errichtete Dachraum im Ausmaß von 26,33 m2 wird konsenslos für Wohnzwecke benützt.

Das Dachterrassenniveau wurde konsenslos erhöht indem auf oberste Geschoßdecke eine 80 cm höher Konstruktion ausgeführt wurde."

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung, in der sie im Wesentlichen ausführten, der angefochtene Bescheid sei schon deshalb rechtswidrig, weil er die Eigentumsverhältnisse am gegenständlichen Objekt nicht richtig wiedergebe. Dr. H.H. habe mit Kaufvertrag vom 10. März 1988 das Dachgeschoß dieses Hauses mit einem Flächenausmaß von 70 m2 von den anderen Miteigentümern käuflich erworben. Eine Verbücherung des Kaufvertrages sei bislang noch nicht erfolgt. Ein allfälliger Beseitigungsauftrag sei an den Wohnungseigentümer zu richten, in dessen

Wohnung die konsenslose Baumaßnahme vorgenommen worden sei, in jedem Fall aber an alle Miteigentümer des Objektes. Der Bescheid sei aber auch deshalb rechtswidrig, weil die ursprüngliche Dachneigung nicht verändert worden sei. Die Dachgaupe erstrecke sich nicht über die gesamte Fassadenbreite, sodass an den Giebelmauern die ursprüngliche Dachneigung unverändert aufscheine. Die Verordnung, wonach die Gaupen nicht mehr als 50 % der Traufenlänge betragen dürften, sei zur Zeit des Umbaues (im Sommer 1988) noch nicht erlassen gewesen. Die ausgeführte Gaupe habe im Zeitpunkt der Errichtung dem gesetzlichen Zustand entsprochen. Nicht richtig sei auch, dass der Dachstuhl hofseitig so abgeändert worden sei, dass eine Dachterrasse geschaffen haben werden könne, weil die Dachterasse schon seit Jahrzehnten bestehe.

Mit Bescheid vom 25. Juli 1995 änderte der Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz aufgrund der Berufung der Beschwerdeführer den erstinstanzlichen Bescheid insofern ab, als er lautete, die Beschwerdeführer hätten innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Bescheides folgende Maßnahmen zu treffen:

"1. Die Dachgaupe, welche in einer Länge von ca. 11 m fast über die gesamte Gebäudebreite ausgeführt wurde, ist auf die bewilligte Länge von 6,40 m mittig im Objekt zu reduzieren, sodass Richtung Süden ein Abstand von 3,25 m und in Richtung Norden ein Abstand von 3,24 m zur Grundgrenze verbleibt.

2. Der hofseitige Dachraum, welcher in Massivbauweise mit einer Dachneigung von 3 Grad und einer Neigung der aufgehenden Wandfläche von 70 Grad bis zur Gebäudeaußenkante errichtet wurde, ist mit der bewilligten Neigung der Dachfläche von 3 Grad bzw. anschließend 45 Grad herzustellen.

3. Die konsenslose Wohnnutzung des ein halbes Geschoß über dem Dachgeschoß errichteten Dachraumes im Ausmaß von 36,33 m2 ist aufzulassen."

Zur Begründung wurde ausgeführt, die Dachterrasse entspreche dem Konsens, sie sei daher aus dem erstinstanzlichen baupolizeilichen Auftrag herausgenommen worden. Die Erfüllungsfrist von acht Wochen sei zu kurz gewesen, eine sechsmonatige Erfüllungsfrist erscheine angemessen. Die Abweichungen vom Konsens unterlägen der Bewilligungspflicht, eine nachträgliche Baubewilligung könne nicht erteilt werden, da sie den Festlegungen der Sammelverordnung bezüglich Dachgeschoßausbauten im Amtsblatt Nr. 21 vom 15. November 1993 (mit dem u.a. der Bebauungsplan 0105/9 dahingehend novelliert wurde), widersprächen. Der vorgefundene Dachgeschoßausbau stehe insofern im Widerspruch zu den zitierten Verordnungsbestimmungen, als die straßenseitige Gaupe (Länge ca. 11 m) die Hälfte der Breite des Gebäudes, die in diesem Bereich 12,89 m betrage, bei Weitem übersteige. Hofseitig betrage die Dachneigung, vom aufgehenden Mauerwerk aus gemessen, 70 Grad und überschreite daher ebenfalls erheblich die in der Dachgeschoßverordnung für maximal zulässig erklärte Dachneigung von 45 Grad . Schon wegen des Widerspruchs zur "Sammelverordnung" und dem daraus resultierenden Widerspruch zum Bebauungsplan 0105/9 habe die Möglichkeit, nachträglich um Baubewilligung anzusuchen, nicht eingeräumt werden können. Unerheblich sei in diesem Zusammenhang, dass die Sammelverordnung im Zeitpunkt der Durchführung der gegenständlichen Baumaßnahme noch nicht existiert habe, weil für die Frage der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit einer konsenslosen baulichen Anlage nicht die Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung, sondern ausschließlich die Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages maßgeblich sei. Überdies stehe der gegenständliche Dachgeschoßausbau in seiner zur Ausführung gekommenen Form auch klar in Widerspruch zu § 3 des Oö Bautechnikgesetzes. Danach müssten bauliche Anlagen in all ihren Teilen ... so geplant und errichtet werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werde ....; sie müssten sich in die Umgebung einwandfrei einfügen. Durch das Gutachten der Ortsbildkommission sei schlüssig und ausreichend begründet nachgewiesen, dass sich der gegenständliche Dachgeschoßausbau nicht in die Umgebung einwandfrei einfüge.

Der baupolizeiliche Beseitigungsauftrag sei an den zivilrechtlichen Eigentümer des Gebäudes zu richten, gleichgültig, ob er selbst oder ein anderer den konsenswidrigen Zustand herbeigeführt habe. Aus den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen sei ersichtlich, dass das gegenständliche Grundstück im Miteigentum der Beschwerdeführer stehe. Der von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Dr. H.H. sei somit weder Allein- noch Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft und des darauf befindlichen Gebäudes. Daran könne auch der Umstand nichts ändern, dass er das Dachgeschoß des verfahrensgegenständlichen Objektes offensichtlich käuflich erworben habe.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Vorstellung der Beschwerdeführer wies die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid ab. Die Aufsichtsbehörde schloss sich im Wesentlichen der Rechtsansicht der Berufungsbehörde an.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, eine Gegenschrift.

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

Zusammengefasst bringen die Beschwerdeführer vor, der baupolizeiliche Auftrag sei nicht an die richtigen Bescheidadressaten gerichtet, Dr. H.H. als außerbücherlicher Eigentümer sei zu Unrecht nicht berücksichtigt worden; auch fehle der frühere Miteigentümer N.K.. Die Sammelverordnung bezüglich der Dachgeschoßausbauten sei nicht anzuwenden, da sie zum Zeitpunkt der Errichtung des Dachgeschoßausbaues nicht dem Rechtsbestand angehörte. Daher komme es auf deren Beschränkungen hinsichtlich der Breite der Gaupe und der Dachneigung nicht an.

Dem Beschwerdeverfahren liegt ein auf § 61 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976 gestützter baupolizeilicher Auftrag zugrunde, mit welchem den Beschwerdeführern aufgetragen wurde, den konsensgemäßen Zustand herzustellen. Gemäß § 60 Abs. 1 Oö Bauordnung 1994 trat dieses Landesgesetz mit 1. Jänner 1995 in Kraft. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängigen individuellen Verwaltungsverfahren sind jedoch nach den bisherigen Rechtsvorschriften weiterzuführen (§ 58 Abs. 1 leg. cit.). Das gegenständliche Verfahren betreffend die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages wurde mit dem Bericht vom 24. März 1994 eingeleitet, der den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 5. April 1994 zur Kenntnis gebracht worden war. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0258, ausgeführt hat, ist bei amtswegigen Verfahren die Anhängigkeit des Verfahrens dann anzunehmen, wenn die Behörde aufgrund der ihr zukommenden Kenntnis Verfahrensschritte setzt, aus denen zweifelsfrei erkennbar ist, dass von Amts wegen ein bestimmtes Verwaltungsverfahren eingeleitet worden ist. Da den Beschwerdeführern bereits mit Schreiben vom 5. April 1994 mitgeteilt wurde, dass beabsichtigt sei, ihnen hinsichtlich des Dachgeschoßausbaues einen Beseitigungsauftrag zu erteilen, war dieses Verfahren am 1. Jänner 1995 bereits anhängig. Mit Recht hat daher schon die Baubehörde erster Instanz den Beseitigungsauftrag auf die Oö. BauO 1976 gestützt.

Nach § 61 Abs. 1 Oö. BauO 1976 hat die Baubehörde nach erfolgter Feststellung, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, dem Eigentümer mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist um die Baubewilligung anzusuchen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen. Die Möglichkeit, nachträglich um die Baubewilligung anzusuchen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Was unter der "maßgeblichen Rechtslage" zu verstehen ist, hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 27. Februar 1996, Zl. 95/05/0278, ausgeführt, nämlich die Rechtslage, die zum Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages in Geltung steht. Dies war im Beschwerdefall nicht nur die Oö Bauordnung 1994, sondern auch die zu diesem Zeitpunkt (der Berufungsbescheid wurde den Beschwerdeführern am 28. Juli 1995 zugestellt) bereits in Geltung stehende Sammelverordnung betreffend Dachgeschoßausbauten, die am 15. November 1993 im Amtsblatt Nr. 21 kundgemacht wurde. Da die tatsächlich errichtete Dachgaupe mit einer Länge von ca. 11 m wesentlich mehr als die Hälfte des 12,98 m breiten Gebäudes einnimmt, war die ausgeführte Gaupe schon wegen des Widerspruchs zur mehrfach genannten Sammelverordnung nicht bewilligungsfähig. Hinzu kommt noch, dass sich die ausgeführte Dachgaupe, wie aus dem Gutachten der Ortsbildkommission hervorgeht, nicht in die Umgebung einwandfrei einfügt; der letztgenannten Feststellung sind die Beschwerdeführer in der Beschwerde gar nicht mehr entgegen getreten. Wegen des Widerspruchs zur "Sammelverordnung" und der mangelnden Einfügung in die Umgebung haben die Baubehörden somit zu Recht nicht die Möglichkeit eingeräumt, um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen.

Nicht bewilligungsfähig ist die mit 70 Grad ausgeführte Dachneigung, weil sie gleichfalls der "Sammelverordnug" widerspricht. Auch insoferne können sich die Beschwerdeführer nicht darauf berufen, dass dieser Bebauungsplan im Zeitpunkt der (bewilligungslosen) Errichtung noch nicht gegolten habe, weil es allein auf die "maßgebliche" Rechtslage ankommt.

Mit dem Beschwerdevorbringen, wonach der Beseitigungsauftrag nicht an den richtigen Bescheidadressaten gerichtet sei, verkennen die Beschwerdeführer die Rechtslage:

Aus § 61 Abs. 1 und 4 Oö BauO 1976 ergibt sich, dass bei einer genehmigungspflichtigen baulichen Änderung bzw.

einem Umbau in einer baubehördlich bewilligten Anlage der baupolizeiliche Auftrag an den Eigentümer der baulichen Anlage, die von der durchgeführten Änderung betroffen ist, zu richten ist. Wird daher an einem Gebäude bzw. an einem Geschoß ein bewilligungspflichtiger Umbau bzw. eine sonstige bewilligungspflichtige bauliche Änderung durchgeführt, so ist der baupolizeiliche Auftrag an die Eigentümer des Gebäudes zu richten, gleichgültig, ob sie selbst oder ein anderer den konsenswidrigen Zustand herbeigeführt haben (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 1990, Zl. 87/05/0104). Aus den im Akt aufliegenden Grundbuchsauszügen geht hervor, dass das Grundstück im Miteigentum der Beschwerdeführer steht, ein Dr. H.H. sowie ein früherer Miteigentümer N.K. scheinen in diesen Grundbuchsauszügen nicht auf. Gemäß § 431 ABGB 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, Erwerb durch Ersitzung, Zeitablauf), doch gehört die Übergabe eines Grundstückes in den Besitz aufgrund eines Kaufvertrages nicht zu diesen Ausnahmen. Der Erwerber eines Liegenschaftsanteiles hat aufgrund des Kaufvertrages lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 92/05/0124, und die dort zitierte hg. Vorjudikatur).

Mit Recht ist daher der gegenständliche Beseitigungsauftrag an die Beschwerdeführer als Eigentümer des Grundstückes und des Gebäudes ergangen. Wenn die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang ausführen, es stünde dem außerbücherlichen Eigentümer frei, durch Verzögerung der Eintragung ins Grundbuch einem allfälligen baupolizeilichen Auftrag zu entgehen, sind sie auf ihre zivilrechtlichen Ansprüche zu verweisen.

Die Beschwerdeführer sind daher durch die Abweisung ihrer Vorstellung nicht in ihren Rechten verletzt worden, weshalb sich die Beschwerde als unbegründet erweist. Sie war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 5. Juli 1999

Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1995050303.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at