jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2019/4/10 Ra 2018/06/0330

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.04.2019

Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Vorarlberg
L81708 Baulärm Umgebungslärm Vorarlberg
L82000 Bauordnung
L82008 Bauordnung Vorarlberg
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §8
BauG Vlbg 2001 §14
BauG Vlbg 2001 §2 Abs1 litc
BauG Vlbg 2001 §2 Abs1 litk
BauG Vlbg 2001 §24 Abs3 lita
BauG Vlbg 2001 §26 Abs1
BauRallg

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Köhler und die Hofrätinnen Dr. Bayjones und Mag. Rehak als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Schreiber, BA, über die Revision des MMag. Dr. L A in F, vertreten durch die Rechtsanwälte Mandl GmbH in 6800 Feldkirch, Churerstraße 3/II, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg vom 12. Oktober 2018, LVwG- 318-39/2018-R8, betreffend eine Bauangelegenheit (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Berufungskommission der Gemeinde Lochau; mitbeteiligte Partei: D D in Z, vertreten durch Dr. Stefan Hämmerle, Rechtsanwalt in 6850 Dornbirn, Goethestraße 5; weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Gemeinde Lochau hat dem Revisionswerber Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit Eingaben vom 23. Mai 2017 und vom 14. September 2017 ersuchte die mitbeteiligte Partei um Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Tiefgarage. Der Revisionswerber ist Eigentümer des benachbarten Grundstückes Nr. X. Mit dem Bauansuchen legte die mitbeteiligte Partei eine

zwischen ihr und dem Revisionswerber abgeschlossene Vereinbarung vom 18. Mai 2017 vor, in welcher festgehalten wird, dass zur Baugrubensicherung bergseitig ein Nagelwandabschnitt errichtet werden müsse, wofür es erforderlich sei, unter dem Grundstück Nr. X Erdnägel anzubringen, wobei ein Ausbau dieser Nägel aus technischer Sicht nicht möglich sei.

2 Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 29. August 2017 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde L. mit Bescheid vom 24. Oktober 2017 die beantragte Baubewilligung.

3 Die dagegen erhobene Berufung des Revisionswerbers wurde mit Bescheid der Berufungskommission der Gemeinde L. vom 14. Mai 2018 als unbegründet abgewiesen.

4 In seiner dagegen erhobenen Beschwerde führte der Revisionswerber im Wesentlichen aus, dass zur geplanten Umsetzung des Bauvorhabens seine Zustimmung erforderlich sei, weil zum einen die erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten würden und zum anderen eine Inanspruchnahme der in seinem Eigentum befindlichen Liegenschaft erfolge. Er habe zwar seine Zustimmung zur Abstandsnachsicht und zur Inanspruchnahme seiner Liegenschaft in Aussicht gestellt, allerdings stets unter der Bedingung, dass zivilrechtlich sichergestellt werde, dass auch in Zukunft keine zusätzlichen Aufbauten auf dem Flachdach errichtet würden und dieses nicht als Terrasse genutzt werde. Er habe sich für den Fall, dass eine derartige Regelung auf zivilrechtlichem Weg nicht zustande komme, ausdrücklich seine Zustimmung als auch Einwendungen vorbehalten, was er auch anlässlich der kommissionellen Verhandlung am 29. August 2017 mitgeteilt habe. Es liege keine liquide und auf ein durch Pläne belegtes konkretes Projekt bezogene Zustimmung seinerseits vor. Er habe spätestens in der kommissionellen Verhandlung am 29. August 2017 unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass seine Zustimmung zum gegenständlichen Bauvorhaben von einer mit der mitbeteiligten Partei noch abzuschließenden zivilrechtlichen Regelung abhänge. Eine solche Vereinbarung sei jedoch nicht zustande gekommen. Er beantrage daher, die Baubewilligung zu versagen.

5 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wurde der Beschwerde des Revisionswerbers gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG keine Folge gegeben und der Bescheid der Berufungskommission der Gemeinde L. vom 14. Mai 2018 bestätigt. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.

6 Begründend hielt das Verwaltungsgericht nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften zunächst fest, dass für Hangsicherungsmaßnahmen betreffend das beantragte Bauprojekt der mitbeteiligten Partei auch das im Eigentum des Revisionswerbers liegende Grundstück Nr. X in Anspruch genommen werden soll. Das tatsächliche Vorliegen der Zustimmung des (Mit-)Eigentümers an den Baugrundstücken sei Tatbestandsvoraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Zustimmung zur Bauführung müsse im Zeitpunkt der Entscheidung über das Bauansuchen "liquid" vorliegen. Im gegenständlichen Fall liege unzweifelhaft eine für die Ausführung des beantragten Bauvorhabens entsprechende unterschriebene Vereinbarung zwischen der Bauwerberin und dem Revisionswerber vor. Diese Vereinbarung umfasse unzweifelhaft auch das Versetzen von Nägeln auf dem Grundstück Nr. X. Dass die Vereinbarung unter Vorbehalt abgeschlossen worden wäre, sei dieser nicht zu entnehmen. Aus dieser Vereinbarung folge die zivilrechtliche Berechtigung zur Ausführung des beantragten Bauvorhabens. Aus diesem Grund könne die Tatbestandsvoraussetzung des § 24 Abs. 3 lit. a Vorarlberger Baugesetz (BauG) bejaht werden.

7 Zu der vom Revisionswerber geltend gemachten Abstandsverletzung führte das Verwaltungsgericht unter Hinweis auf § 2 Abs. 1 lit. k BauG aus, dass Nachbar der Eigentümer eines fremden Grundstückes sei, das zu einem Baugrundstück in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehe, dass mit Auswirkungen des geplanten Bauwerkes, der geplanten Anlage oder deren vorgesehener Benützung, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes einen Schutz gewährten, zu rechnen sei. Mit dem terminus "fremden" Grundstück sei ein anderes Grundstück als das Baugrundstück gemeint. Da auch das im Eigentum des Revisionswerbers stehende Grundstück Nr. X als zum Baugrundstück gehörend und somit nicht als fremdes Grundstück im Sinn des § 2 Abs. 1 lit. k BauG (Nachbargrundstück) zu qualifizieren sei, sei der Revisionswerber nicht Nachbar im Sinn dieser Bestimmung. Darüber hinaus legte das Verwaltungsgericht dar, dass selbst für den Fall, dass der Revisionswerber als Nachbar anzusehen sei, dessen Zustimmung zur Erteilung der Abstandsnachsicht nicht erforderlich wäre. Dies deshalb, weil die Baugrubensicherung in Form eines Nagelwandabschnittes als sonstige Wand mit Stützfunktion im Sinn des § 6 Abs. 4 lit. a BauG zu qualifizieren sei, die - weil sie unterirdisch geplant sei und somit die Höhenbegrenzung nicht

überschreite - keinen Mindestabstand zur Grenze einhalten müsse. Im Übrigen habe der Revisionswerber bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung keine Einwendungen erhoben, wobei der Vorbehalt, später Einwendungen zu erheben, keine taugliche Einwendung darstelle.

8 Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil keine Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen gewesen sei, der grundsätzliche Bedeutung zukomme. Weder weiche die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehle es an einer solchen, bzw. sei die dazu vorliegende als uneinheitlich zu beurteilen. Auch lägen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

9 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Begehren, es kostenpflichtig aufzuheben.

10 Die mitbeteiligte Partei und die weitere Partei erstatteten jeweils eine Revisionsbeantwortung.

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

11 Die Revision erweist sich angesichts der Ausführungen in der Zulässigkeitsbegründung zum Abweichen des Verwaltungsgerichtes von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betreffend das Erfordernis des Vorliegens einer "liquiden" Zustimmung des Grundeigentümers zur Bauführung als zulässig.

12 Die im Revisionsfall maßgeblichen Bestimmungen des BauG, LGBl. Nr. 52/2001 in der Fassung LGBl. Nr. 37/2018, lauten auszugsweise:

"§ 2

Begriffe

(1) Im Sinne dieses Gesetzes ist

...

c) Baugrundstück: die Grundfläche, auf der das Bauvorhaben

ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück;

...

k) Nachbar: der Eigentümer eines fremden Grundstückes, das

zu einem Baugrundstück in einem solchen räumlichen Naheverhältnis steht, dass mit Auswirkungen des geplanten Bauwerkes, der geplanten sonstigen Anlage oder deren vorgesehener Benützung, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes einen Schutz gewähren, zu rechnen ist; dem Eigentümer ist der Bauberechtigte gleichgestellt;

..."

"§ 24

Bauantrag

...

(3) Dem Bauantrag sind anzuschließen

a) der Nachweis des Eigentums oder Baurechtes am

Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten;

..."

13 Der Revisionswerber bringt im Wesentlichen vor, es gebe zwar eine von ihm am 18. Mai 2017 unterschriebene Vereinbarung hinsichtlich des gegenständlichen Bauvorhabens. Eine derartige Zustimmung habe jedoch liquid vorzuliegen und müsse sich auf ein durch Pläne belegtes konkretes Vorhaben beziehen. Die Zustimmung des Miteigentümers sei bis zur Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides rechtlich erheblich, das heißt, die Zustimmung könne auch im Berufungsverfahren (bzw. im Beschwerdeverfahren) mit der Wirkung zurückgezogen werden, dass die

Baubewilligung nicht mehr erteilt werden könne. Die Zustimmung müsse nämlich auch im Zeitpunkt der Erlassung der Berufungsentscheidung (bzw. des Erkenntnisses im Beschwerdeverfahren) liquid vorliegen (Hinweis auf VwGH 11.12.2012, 2012/05/0190). Eine solche unzweifelhafte und durch Pläne belegte Zustimmung sei im Revisionsfall jedoch gerade nicht gegeben. Der Revisionswerber habe sowohl in der mündlichen Verhandlung der Baubehörde erster Instanz als auch in weiterer Folge in seiner Beschwerde gegen den Bescheid der Berufungskommission der Gemeinde L. unmissverständlich dargelegt, dass seine Zustimmung von einer mit der Bewilligungswerberin noch abzuschließenden zivilrechtlichen Regelung abhänge. Eine solche Vereinbarung sei in weiterer Folge jedoch nicht zustande gekommen. Der Revisionswerber habe in seiner Beschwerde gegen den Bescheid der Berufungskommission der Gemeinde L. unzweifelhaft dargelegt, dass eine solche zivilrechtliche Vereinbarung nicht zustande gekommen sei und es daher seinerseits keine Zustimmung zum gegenständlichen Bauvorhaben gebe. Die gemäß § 24 Abs. 3 BauG erforderliche liquide Zustimmung des Revisionswerbers zum gegenständlichen Bauvorhaben sei somit weder zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung noch zum Zeitpunkt der Erlassung des nunmehr bekämpften Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtes gegeben gewesen. Auf Grund der fehlenden Zustimmung hätte das gegenständliche Bauvorhaben daher nicht bewilligt werden dürfen.

Mit diesem Vorbringen zeigt der Revisionswerber eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses auf:

14 Wie sich aus den Feststellungen des angefochtenen Erkenntnisses ergibt, sollen auf einer zur Sicherung des Bauvorhabens zu errichtenden Spritzbetonwand vier Nagellagen angebracht werden, wobei die Nagellängen unterirdisch alle auf das Grundstück des Revisionswerbers Nr. X reichen sollen; ein Ausbau der Erdnägel sei technisch nicht möglich. Auf Basis dieser Feststellungen ging das Verwaltungsgericht zutreffend davon aus, dass durch das Bauvorhaben auch das im Eigentum des Revisionswerbers liegende Grundstück in Anspruch genommen werden soll, weshalb gemäß § 24 Abs. 3 lit. a BauG dessen Zustimmung zum Bauvorhaben nachzuweisen ist. Wenn die mitbeteiligte Partei in ihrer Revisionsbeantwortung vermeint, das Einbringen von Erdnägeln auf dem Nachbargrundstück sei als bloß vorübergehende Benützung eines fremden Grundstückes im Sinn des § 14 BauG anzusehen, welche das Vorliegen einer liquiden Zustimmung des Revisionswerbers nicht erfordere, ist auszuführen, dass die Erdnägel - wie die mitbeteiligte Partei selbst ausführt - im Boden verbleiben sollen, wodurch eine dauerhafte Inanspruchnahme des Grundstückes des Revisionswerbers Nr. X erfolgt, selbst wenn den Erdnägeln nach Errichtung des Bauwerkes keine Funktion mehr zukommen sollte. Es handelt sich daher nicht um eine bloß vorübergehende Benützung eines fremden Grundstückes im Sinn des § 14 BauG.

15 Da das Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei somit (teilweise) auch auf dem Grundstück des Revisionswerbers ausgeführt werden soll, ist dessen Zustimmung zu diesem Bauvorhaben nachzuweisen. Damit bildet das im Eigentum des Revisionswerbers stehende Grundstück Nr. X selbst einen Teil des Baugrundstückes (vgl. § 2 Abs. 1 lit c BauG) und es kann daher, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, nicht als fremdes Grundstück im Sinn des § 2 Abs. 1 lit. k BauG angesehen werden. Da dem Revisionswerber somit nicht die Stellung als Nachbar zukommt, geht sein Vorbringen zur behaupteten Verletzung in seinen Nachbarrechten ins Leere.

16 Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt der Nachweis der Zustimmung des Grundeigentümers (aller Miteigentümer) einen notwendigen Beleg des Bauansuchens im Sinn des § 24 Abs. 3 lit. a BauG dar. Die Zustimmung des Grundeigentümers muss "liquid" vorliegen, das heißt, es darf nicht strittig sein, ob der Grundeigentümer seine Zustimmung erteilt hat. Eine bereits erteilte Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer) zum Bauansuchen kann bis zur rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung formlos zurückgezogen werden, wobei es baurechtlich irrelevant ist, ob der Grundeigentümer (Miteigentümer) zur Verweigerung oder zum Widerruf seiner Zustimmungserklärung berechtigt ist (vgl. VwGH 24.2.2015, Ra 2015/05/0003, VwGH 13.12.2011, 2011/05/0160, und VwGH 20.3.1990, 89/05/0160, jeweils mwN).

17 Daraus ergibt sich für den Revisionsfall, dass die im Bauverfahren abgegebene Erklärung des Revisionswerbers, es gebe seinerseits keine Zustimmung zum Bauvorhaben, weil die in Aussicht genommene zivilrechtliche Regelung betreffend die künftige Nutzung des Flachdaches nicht zustande gekommen sei, rechtlich als Widerruf seiner mit Vereinbarung vom 18. Mai 2017 erteilten Zustimmung zu werten ist. Darauf, ob der Revisionswerber berechtigt gewesen ist, seine seinerzeit erteilte Zustimmung zum Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei zu widerrufen, kommt es im Baubewilligungsverfahren, wie oben dargelegt, nicht an.

18 Soweit die mitbeteiligte Partei in ihrer Revisionsbeantwortung vorbringt, der Revisionswerber habe seine

Zustimmung erst nach Erteilung der Baubewilligung in seiner Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid, zu deren Erhebung er nicht berechtigt gewesen sei, widerrufen, ist auszuführen, dass sich aus § 8 AVG und aus dem in § 24 Abs. 3 lit. a BauG normierten Zustimmungsrecht des Grundeigentümers zur Bauführung die auf die Zustimmung eingeschränkte Parteistellung des Grundeigentümers ergibt (vgl. etwa VwGH 20.10.2005, 2003/06/0113, zur Tiroler Bauordnung); darüber hinaus könnte dem Grundeigentümer die Parteistellung auch hinsichtlich einer sein Eigentum unmittelbar betreffenden Auflage zukommen (vgl. VwGH 29.9.2016, Ro 2014/05/0086, mwN). Daher war der Revisionswerber als Eigentümer eines zum Baugrundstück zählenden Grundstückes zur Erhebung einer Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid legitimie rt und konnte seine Zustimmung auch im Berufungsverfahren noch zurückziehen (vgl. VwGH 11.12.2012, 2012/05/0190). An der Wirksamkeit der Zurückziehung der Zustimmungserklärung vermag der von der mitbeteiligten Partei vorgetragene Umstand, dass der Revisionswerber in der Bauverhandlung keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben habe, nichts zu ändern, da das Erfordernis der Erhebung von Einwendungen zur Beibehaltung der Parteistellung in Bezug auf den Grundeigentümer, dessen Zustimmung zum Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 3 lit. a BauG erforderlich ist, - anders als etwa in Bezug auf die Nachbarn (vgl. § 26 Abs. 1 BauG) - im BauG nicht vorgesehen ist.

19 Damit mangelt es im Bauverfahren am zwingenden Erfordernis einer liquiden Zustimmung aller Eigentümer des Baugrundstückes.

20 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

21 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014.

Wien, am 10. April 2019

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2019:RA2018060330.L00

Im RIS seit

08.07.2019

Zuletzt aktualisiert am

08.07.2019

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at