

# TE Vwgh Erkenntnis 1998/11/19 97/06/0141

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 19.11.1998

## Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Tirol;

L82007 Bauordnung Tirol;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

ABGB §354;

ABGB §523;

AVG §7 Abs1 Z4;

AVG §7 Abs1;

BauO Tir 1989 §27 Abs3 litb;

BauO Tir 1989 §27 Abs3;

BauO Tir 1989 §3 Abs5;

BauO Tir 1989 §3 Abs7;

BauO Tir 1989 §31;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde der L-Bank T in I, vertreten durch D, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Berufungskommission in Bausachen der Landeshauptstadt Innsbruck vom 15. Oktober 1996, Zl. I-5389/1996, betreffend Zustimmung des Grundeigentümers im Bauverfahren (mitbeteiligte Partei: R-Gesellschaft m.b.H. in D), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Tirol hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.950,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Bauansuchen der Mitbeteiligten vom 12. April 1996 (eingelangt beim Stadtmagistrat am selben Tag) wurde der Umbau eines bestehenden Einkaufszentrums beantragt. Aus den Plänen und der Baubeschreibung ergibt sich, daß der Vorbau zum Grabenweg hin, in dem verschiedene Betriebsräume untergebracht waren, abgebrochen werden

soll, ebenso der westseitige Windfang, der ein Flächenausmaß von 158,5 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3,70 m hatte. Auch die Trennwand, die im Gebäude im Ausmaß der vollen Breite das Gebäude in zwei Betriebseinheiten gliederte, soll abgetragen werden. Im bisherigen Lager sollen weiters nicht tragende Wände und bestehende Kühlzellen abgetragen werden. In diesem Bereich sind Lager-, Personal- und Verwaltungseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 440 m<sup>2</sup> beabsichtigt, es sollen diese Einheiten Büros, Personalraum, Garderoben, WC's, Lager-, Leerguträumlichkeiten, Kühlräume und den Technikraum beinhalten. Durch den Entfall der Trennwand soll ein neues Geschäftslokal mit einer Kundenfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> geschaffen werden, wobei - wie es in der Baubeschreibung festgehalten ist - ein Einkaufszentrum der Betriebstype III gemäß dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 eingerichtet werden soll. Als neue Fassadengestaltung (aufgrund der Pläne ist davon auszugehen, daß der oberste Teil der Fassade an allen Gebäudeseiten beseitigt wird) ist eine vorgehängte Metallfassade mit Paneelen silberfarbig und teilweise mit gestrichenem Verputz vorgesehen. Die Vordächer über dem Eingang und der Anlieferung werden neu mit einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion und Alu-Dachpaneelen erstellt. Zwischen die Vordachstützen, die fünf Meter über das Vordach ragen (das ca. in 2,8 m Höhe gelegen ist) werden im oberen Bereich (also über dem Vordach) verzinkte Maschendrahtgitter gespannt. Die Unterkonstruktion für die Attika besteht aus Stahlprofilen. An der Ostseite soll das verputzte Mauerwerk unter der neuen Attikaverbleichung mit einem Anstrich versehen werden. Das bestehende Foliendach wird an die erneuerte Attika angeschlossen.

Mit Bescheid des Stadtmagistrates der Landeshauptstadt Innsbruck vom 28. Juni 1996 wurde die "nachgesuchte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Baubestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen" unter Auflagen erteilt. Die Beschwerdeführerin, die Eigentümerin des Grundstückes ist, auf dem die baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, erhob gegen diesen Bescheid Berufung und machte geltend, daß zu dem angeführten Bauvorhaben ihre Zustimmung nicht eingeholt worden sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung ist im wesentlichen nach Beschreibung der beabsichtigten baulichen Veränderungen und nach Anführung des § 27 Abs. 3 lit. b Tiroler Bauordnung damit begründet, daß sich durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen weder die Baumasse noch der umbaute Raum der bestehenden Anlage ändere. Es liege daher weder ein Neu- noch ein Zubau eines Gebäudes vor. Strittig sei, ob das vorliegende Bauvorhaben als Umbau im Sinne des § 3 Abs. 7 Tiroler Bauordnung zu qualifizieren sei und deshalb die Zustimmungserklärung der Miteigentümer gemäß § 27 Abs. 3 lit. b Tiroler Bauordnung erforderlich sei. Nach § 3 Abs. 7 Tiroler Bauordnung sei ein Umbau die bauliche Veränderung eines Gebäudes, durch die, ohne die Außenmaße zu vergrößern, die Raumeinteilung oder die äußere Gestalt des Gebäudes so verändert werde, daß das Gebäude nach der Veränderung im Verhältnis zum ursprünglichen als ein anderes anzusehen sei. Durch die in der Baubeschreibung dargelegten baulichen Änderungen sei das gesamte Gebäude nach dem Umbau zweifelsfrei ebenso als Einkaufszentrum anzusehen, weil die Außenmaße nicht vergrößert und das äußere Erscheinungsbild und der Verwendungszweck nicht grundlegend geändert würden. Zutreffenderweise sei daher die Baubehörde erster Instanz in ihrer Bewilligung davon ausgegangen, daß das Gebäude nach der Veränderung im Verhältnis zum ursprünglichen Gebäude als kein anderes anzusehen sei, sodaß vom Erfordernis der Beibringung der Zustimmungserklärung habe abgesehen werden können. Darüber hinaus stehe dem grundbücherlichen Miteigentümer lediglich eine eingeschränkte Parteistellung zu (nämlich die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmungserklärung zu einem Bauvorhaben), sodaß die Baubehörde erster Instanz davon ausgehen habe können, daß durch das Bauvorhaben Interessen der Nachbarn offensichtlich nicht beeinträchtigt würden, und sohin von der Abhaltung einer Bauverhandlung nach § 29 Tiroler Bauordnung abgesehen werden habe können.

Die dagegen zunächst beim Verfassungsgerichtshof erhobene Beschwerde wurde von diesem mit Erkenntnis vom 6. März 1997, B 3509/96-11, abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt wurde. In diesem Erkenntnis brachte der Verfassungsgerichtshof zum Ausdruck, daß gegen § 27 Abs. 3 lit. b Tiroler Bauordnung, wonach nur einem Ansuchen um die Erteilung der Bewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau eines Gebäudes die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers anzuschließen sei, weder aus der Sicht des Grundrechtes auf Eigentum noch im Lichte des Gleichheitsgrundsatzes Bedenken bestünden. Dem Gesetzgeber könne von Verfassungs wegen nicht entgegengetreten werden, wenn er - sei es aus Gründen der Klarstellung der Rechtslage, der Deregulierung oder der Verwaltungsvereinfachung - bei bestimmten Bauführungen auf fremdem Grund auf die Beibringung der Zustimmungserklärung des Grundeigentümers verzichte. Die Baubewilligung als Ergebnis der materiellen Prüfung

eines Bauansuchens am Maßstab der öffentlich-rechtlichen Regelung des Raumordnungsrechts und Baurechts bedeute die Verleihung des subjektiven öffentlichen Rechts, einen Bau nach Maßgabe der bewilligten Pläne zu errichten, und beinhalte lediglich die Feststellung, daß das geplante Vorhaben vom öffentlich-rechtlichen Standpunkt des Raumordnungsrechts und des Baurechts her zulässig sei. Normativer Gehalt einer Baubewilligung sei nur der Ausspruch, daß dem zur Baubewilligung beantragten Bau kein im öffentlichen Recht fußendes Hindernis entgegenstehe. Die Baubewilligung sage nichts darüber aus, ob der bewilligte Bau nicht etwa mit Mitteln des Privatrechts verhindert werden könne (VwSlg. A 8161/1972). Sie sei daher schon an sich nicht geeignet, in das Eigentumsrecht des Grundeigentümers einzugreifen.

In den Ausführungen betreffend die Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof macht die Beschwerdeführerin die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 27 Abs. 2 Tiroler Bauordnung, LGBI. Nr. 33/1989 (TBO), sind einem Bauansuchen alle Unterlagen anzuschließen, die für die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach diesem Gesetz und den Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes erforderlich sind. In den lit. a bis c leg. cit. folgt eine Aufzählung von Unterlagen, die jedenfalls anzuschließen sind. In dieser Aufzählung ist die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers nicht enthalten. Gemäß § 27 Abs. 3 lit. d TBO sind einem Ansuchen um die Erteilung der Bewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau eines Gebäudes überdies anzuschließen:

"b) die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht Grundeigentümer bzw. Bauberechtigter ist, sowie die Bestätigung des Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde nach § 2 Abs. 2 des Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBI. Nr. 69, oder den Bescheid der Grundverkehrsbehörde, mit dem sie feststellt, daß die Erteilung dieser Zustimmung nicht der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, oder den Bescheid der Grundverkehrsbehörde, mit dem sie die Zustimmung erteilt;"

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Auffassung der belangten Behörde, daß die verfahrensgegenständlichen Änderungen keinen Umbau im Sinne der Tiroler Bauordnung darstellen. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin liege sogar ein Neubau vor, da das bestehende Gebäude - zumindest teilweise - abgebrochen werden solle.

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 Umbaues hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner bisherigen Judikatur ausgesprochen, daß maßgeblich ist, ob das gesamte Gebäude und nicht bloß ein Geschoß nach der Veränderung im Verhältnis zum ursprünglichen Gebäude als ein anderes zu beurteilen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 1998, Zl. 97/06/0244, und die dazu in diesem Zusammenhang verwiesenen weiteren Vorerkenntnisse). Veränderungen des Äußeren eines Gebäudes bei unverändertem Bestand und unveränderter Baumasse sind nur dann von Bedeutung, wenn es in der Folge im Vergleich zu dem ursprünglichen Gebäude als ein anderes zu beurteilen ist (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis Zl. 97/06/0244). Ein Umbau liegt somit nicht vor, wenn die Veränderung an einem mehrstöckigen Gebäude (im Inneren und/oder außen) nur ein Geschoß bzw. Teile eines solchen betrifft (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 30. April 1992, Zl. 92/06/0037). Bei dem vorliegenden Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges. Die äußere Gestalt des Gebäudes wird durch die vorliegenden Änderungen in der Weise geändert, daß ein Vorbau, in dem verschiedene Betriebsräumlichkeiten untergebracht gewesen sind, abgetragen wird, weiters soll der westseitige Windfang in dem angegebenen Größenmaß abgebrochen werden und ist an dessen Stelle ein Vordach vorgesehen, wobei die Vordachstützen bei diesem Eingang bis zu fünf Meter über die Dachkonstruktion hinausreichen, wodurch diese Konstruktion eine maximale Höhe von ca. 8,0 m erreicht. Die Fassaden werden mit alufarbenen Blechpaneelen mit senkrechter Struktur verkleidet. Schon allein im Hinblick auf die beschriebenen Maßnahmen, die die äußere Gestalt des vorliegenden Gebäudes betreffen, ergibt sich im Sinne des § 3 Abs. 7 Tiroler Bauordnung, daß die äußere Gestalt des Gebäudes so geändert wird, daß das Gebäude nach der Veränderung im

Verhältnis zum ursprünglichen Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Es ist somit die Frage nicht mehr zu beantworten, ob auch auf Grund der Änderung der Raumeinteilung des Gebäudes (insbesondere der Änderungen in dem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Bereich des früheren Lagers, der Beseitigung der Teilung des Gebäudes in zwei Betriebseinheiten und der Schaffung eines Einkaufszentrums mit größerer Verkaufsfläche) das Vorliegen eines Umbaues anzunehmen wäre. Die Auffassung der belangten Behörde, es liege kein Umbau im Sinne des § 3 Abs. 7 Tiroler Bauordnung vor, sodaß keine Zustimmung der Beschwerdeführerin erforderlich wäre, erweist sich somit als unrichtig. Der angefochtene Bescheid war schon aus diesem Grund gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben.

Angemerkt wird, daß die vorliegenden Baumaßnahmen keinen Neubau im Sinne des § 3 Abs. 5 TBO darstellen. Die Abtragungen haben zum Teil im Inneren an nicht tragenden Wänden stattgefunden. Die Abtragungen im Bereich der äußeren Gestalt des Gebäudes betrafen zum einen den Vorbau zum Grabenweg, der durch keinen neuen Gebäudeteil ersetzt wurde, und den Windfang über dem Eingang, der durch die beschriebene Vordachkonstruktion ersetzt wurde. Dieses Vordach samt Säulenkonstruktion stellt jedoch kein Gebäude im Sinne des § 3 Abs. 2 TBO, nämlich eine allseits oder überwiegend umschlossene bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, dar. Es kann somit in bezug auf diese baulichen Maßnahmen auch nicht von der Herstellung neuer oder der Erweiterung bestehender Räume im Sinne eines Zubaus gemäß § 3 Abs. 6 TBO gesprochen werden.

Sofern die Beschwerdeführerin meint, von der Baubehörde wäre über die Frage des Eigentums am Grundstück hinaus die Verfügungsberechtigung des Bauwerbers über das Gebäude näher nachzuprüfen gewesen, gibt die TBO dazu keine Handhabe. Im Sinne der bereits wiedergegebenen Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes im Erkenntnis B 3509/96 ist darauf zu verweisen, daß die Baubewilligung lediglich die Verleihung des subjektiven öffentlichen Rechtes ist, einen Bau nach Maßgabe der bewilligten Pläne zu errichten. Die Baubewilligung sagt nichts darüber aus, ob der bewilligte Bau nicht etwa mit den Mitteln des Privatrechtes verhindert werden kann. Dem Grundeigentümer, der gemäß § 354 ABGB jeden anderen vom Betreten seines Grundstückes und damit auch von Bauführungen auf seinem Grund auszuschließen berechtigt ist, bleibt es im Falle einer nach dem Privatrecht unzulässigen Bauführung unbenommen, eine derartige Bauführung mit den Mitteln des Privatrechtes (der Verfassungsgerichtshof weist auf die Eigentumsfreiheitsklage - § 523 ABGB) zu bekämpfen. Die belangte Behörde hatte daher im Lichte des § 27 Abs. 3 TBO im Bauverfahren nicht zu klären, in wessen Eigentum das vorliegende Gebäude steht. Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Verfahrensmangel im Zusammenhang mit der Frage der Verfügungsberechtigung der Mitbeteiligten über das verfahrensgegenständliche Gebäude liegt somit auch nicht vor.

Der Umstand, daß zwischen dem Vertreter der Beschwerdeführerin bzw. einem Mandanten des Vertreters der Beschwerdeführerin und einem Mitglied der Berufungskommission, das Rechtsanwalt ist, mehrere Rechtsstreitigkeiten bestehen und sich die Ehefrau dieses Mitgliedes des Berufungssenates, die Richterin am Bezirksgericht Innsbruck ist, in verschiedenen Verfahren der Kanzlei des Vertreters der Beschwerdeführerin bzw. dessen Partnern für befangen erklärt hat, stellt keinen Grund im Sinne des § 7 Abs. 1 Z. 4 AVG dar, aus dem die volle Unbefangenheit dieses Mitgliedes der belangten Behörde in Zweifel gezogen werden könnte. Aber selbst wenn man die Befangenheit des angeführten Mitgliedes der belangten Behörde annähme, stellt dies zwar einen Verfahrensmangel dar, der aber für sich allein noch nicht die Möglichkeit eines anderen Ergebnisses im Sinn des § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG erschließen läßt (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 25. Juni 1996, Zl. 95/05/0134).

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das Mehrbegehren in bezug auf Stempelgebühren war abzuweisen, da die Beschwerde in dreifacher Ausfertigung und der angefochtene Bescheid in einfacher Ausfertigung einzubringen war.

Wien, am 19. November 1998

#### **Schlagworte**

Befangenheit der Mitglieder von Kollegialbehörden

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1998:1997060141.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)