

# TE Vwgh Erkenntnis 1997/9/30 97/05/0190

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.09.1997

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §56;

AVG §8;

BauO OÖ 1994 §24 Abs1;

BauO OÖ 1994 §26 Abs3 Z2;

BauO OÖ 1994 §28 Abs2 Z2;

BauO OÖ 1994 §28;

BauO OÖ 1994 §30;

BauO OÖ 1994 §35;

BauO OÖ 1994 §49;

BauRallg;

## 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 Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des Ernst Kirchmayr in Leonding, vertreten durch Dr. Michael Metzler, Rechtsanwalt in Linz, Landstraße 49, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 15. Mai 1997, Zl. BauR - 153003/3 - 1997/NM/Lg, betreffend Feststellung der Baubewilligungspflicht (mitbeteiligte Partei: Stadt Wels, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Der Beschwerde und dem dieser angeschlossenen angefochtenen Bescheid ist folgender Sachverhalt zu entnehmen:

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer "des Hauses Kaiser-Josef-Platz 11/Bäckergasse 11 in 4600 Wels". Räumlichkeiten dieses Hauses wurden vom Beschwerdeführer in Bestand gegeben. Am 2. März 1996 stellte der Beschwerdeführer fest, daß der Bestandnehmer die Räumlichkeiten untervermietet hat und am Bestandsobjekt ohne seine Zustimmung erhebliche Umbauarbeiten durchgeführt worden sind.

Unter Hinweis darauf, daß sämtliche vom Untermieter durchgeführten Baumaßnahmen gemäß § 24 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (BO) bewilligungspflichtig seien, beantragte der Beschwerdeführer die "Feststellung der baubehördlichen Bewilligungspflicht" dieser Maßnahmen und die Erteilung eines bescheidmäßigen Auftrages, die bewilligungspflichtigen baulichen Anlagen zu beseitigen und den früheren Zustand wieder herzustellen.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wels vom 9. Oktober 1996 wurde der "Antrag" des Beschwerdeführers auf "Feststellung der Baubewilligungspflicht gemäß § 24 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 und Maßnahme nach § 49 leg. cit." als unzulässig zurückgewiesen, da die von der Behörde festgestellten vorgenommenen baulichen Maßnahmen keiner Baubewilligungspflicht bedürften. Der Vollzug des § 49 BO habe von Amts wegen zu erfolgen. Ein baupolizeilicher Auftrag könne sich nur an den Eigentümer der baulichen Anlage richten, ein Antragsrecht stehe weder dem Nachbarn noch dem Eigentümer der Liegenschaft bzw. der baulichen Anlage zu. Ein Feststellungsbescheid sei nur dann zulässig, wenn die Erlassung eines solchen im öffentlichen Interesse liege oder wenn er für eine Partei notwendiges Mittel zweckentsprechender Rechtsverteidigung darstellen würde. Ein solches Feststellungsinteresse sei jedoch im vorliegenden Fall zu verneinen.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Wels vom 13. März 1997 wurde die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 15. Mai 1997 wurde der Vorstellung des Beschwerdeführers mit der Feststellung keine Folge gegeben, daß der Beschwerdeführer durch den Berufungsbescheid in seinen Rechten nicht verletzt wird. Nach § 28 Abs. 2 Z. 2 BO sei die Zustimmung des Eigentümers eines Grundstückes ausdrücklich nur bei Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden erforderlich. Nur in diesen Fällen würde daher bei Nichteinholung der Grundeigentümerzustimmung eine subjektive Rechtsverletzung desselben vorliegen. Bei sonstigen baubewilligungspflichtigen Maßnahmen normiere die Oberösterreichische Bauordnung 1994 kein subjektives Recht auf Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Bedürfe das Baubewilligungsansuchen aber nach den baurechtlichen Vorschriften keiner Zustimmung des Eigentümers, könne auch kein rechtliches Interesse des Eigentümers an der Feststellung der Baubewilligungspflicht jener Baumaßnahmen bestehen, die den Gegenstand des nachträglichen Ansuchens bildeten. Die Erlassung eines Feststellungsbescheides über die Frage, ob eine bestimmte Bauführung bewilligungspflichtig sei oder nicht, sei somit nicht möglich (Hinweis auf Krzizek, System des österreichischen Baurechtes II, Seite 27, und Hauer-Leukauf, Handbuch des österreichischen Verwaltungsverfahrens, 5. Auflage, S. 400 bis 403). Im österreichischen Privatrecht gebe es genug Möglichkeiten, sich wegen vertragswidrigen Verhaltens im Zusammenhang mit einem Bestandvertrag in einem zivilrechtlichen Verfahren zur Wehr zu setzen. Einer bescheidförmigen Feststellung eines allfälligen Vorliegens einer baubehördlichen Bewilligungspflicht bedürfe es daher nicht. Das gleiche gelte auch für eine eventuell drohende zivilrechtliche Haftung.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht verletzt, "daß ein Umbau meines Gebäudes gemäß § 28 Abs. 2 Z. 2 O.ö. BauO nur mit meiner Zustimmung als Grundeigentümer vorgenommen werden darf und daß auch bei jenen baubewilligungspflichtigen Maßnahmen, die nicht als ein "Umbau" gemäß § 24 Abs. 1 Z. 1 O.ö. BauO angesehen werden würden, ich als Grundeigentümer ein Recht darauf habe, daß bewilligungspflichtige Maßnahmen nur nach einer Baubewilligung gesetzt werden dürfen und daß die Baubehörde in meinem Interesse als Gebäudeeigentümer die Einhaltung der Baubewilligungspflicht nach § 24 O.ö. BauO durchzusetzen hat und schließlich in meinem Recht darauf, daß ich als Grundeigentümer eine Entscheidung der Behörde darüber verlangen kann, daß konsenslos errichtete bauliche Anlagen vom Mieter entfernt und der frühere Zustand wiederhergestellt wird".

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Stellt die Baubehörde fest, daß eine baubewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie gemäß § 49 Abs. 1 O.Ö. BauO 1994 - unbeschadet des hier nicht maßgeblichen § 41 BO - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters

festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Sinngemäßes gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 49 Abs. 5 leg. cit.).

Nach dem insoweit klaren Wortlaut des § 49 Abs. 1 BO kann ein baupolizeilicher Auftrag nach dieser Gesetzesstelle nur dem Eigentümer der baulichen Anlage erteilt werden. Parteistellung in einem Verfahren nach § 49 BO ist somit nur dem Eigentümer der baulichen Anlage eingeräumt. Wer Parteistellung in einem Verfahren nach der Bauordnung besitzen soll, bestimmt allein der hierfür zuständige Landesgesetzgeber, diese Frage kann aufgrund des § 8 AVG allein nicht entschieden werden (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 21. Jänner 1992, Zl. 91/05/0239, mwN). Die belangte Behörde ging daher ohne Rechtsirrtum davon aus, daß der Beschwerdeführer durch die Zurückweisung seines Antrages auf Erteilung eines Auftrages gemäß § 49 BO gegen den Bestandnehmer seines Hauses in seinen Rechten nicht verletzt wurde.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind die Verwaltungsbehörden befugt, im Rahmen ihrer örtlichen und sachlichen Zuständigkeit auch Feststellungsbescheide zu erlassen, sofern hierfür entweder eine diesbezügliche gesetzliche Anordnung vorliegt oder ein im öffentlichen Interesse begründeter Anlaß dazu gegeben ist oder die Feststellung im rechtlichen Interesse einer Partei erforderlich ist. Ein Feststellungsbescheid ist jedenfalls dann nicht zulässig, wenn die strittige Rechtsfrage im Rahmen eines anderen gesetzlich vorgezeichneten Verwaltungsverfahrens entschieden werden kann (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 1996, Zl. 96/07/0078, mwN).

Ein Antrag auf "Feststellung der Baubewilligungspflicht gemäß § 24 Abs. 1 O.ö. BauO 1994" ist in der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 nicht vorgesehen. Ein solcher, vom Beschwerdeführer als Eigentümer des von den baulichen Maßnahmen des Bestandnehmers betroffenen Hauses gestellter Antrag, ist auch nicht im Sinne der obzitierten Rechtsprechung erforderlich.

Sowohl im Verfahren über anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 26 Abs. 3 Z. 2 BO) als auch im Baubewilligungsverfahren (§ 28 Abs. 2 Z. 2 BO) nimmt der vom Bauwerber verschiedene Grundeigentümer regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob die nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liquid erforderliche, als Beleg dem Ansuchen anzuschließende Zustimmung vorliegt oder nicht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, Zl. 96/05/0064, mwN). Ergibt sich im Verfahren, daß die Zustimmung des Eigentümers zur Bauführung im Zeitpunkt des Einbringens des Ansuchens nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, wird die Zustimmung des Grundeigentümers zu einer Voraussetzung für die aufrechte Erledigung des Bauansuchens (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 11. Oktober 1994, Zl. 94/05/0229) und ist das Ansuchen daher - allenfalls schon im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens (§ 30 BO) - abzuweisen.

Ob ein Bauvorhaben zulässig ist, ist - von anzeigepflichtigen Bauvorhaben (§ 26 BO) abgesehen - somit in einem über Antrag des Bauwerbers einzuleitenden Verfahren (§ 28 BO) von der Baubehörde zu klären und im Falle der Ausführung einer bewilligungspflichtigen baulichen Anlage ohne Baubewilligung ist von Amts wegen gemäß § 49 BO vorzugehen. Unzulässig ist es, einen gesonderten Feststellungsbescheid über die den Gegenstand eines Feststellungsantrages bildende Rechtsfrage zu erlassen, wenn diese Frage im Rahmen eines anderen Verwaltungsverfahrens zu entscheiden ist. Die Rechtsprechung zum Feststellungsbescheid läßt nämlich den Grundsatz erkennen, daß diese Bescheidform ein subsidiärer Rechtsbehelf ist, der nur zur Anwendung kommen kann, wenn andere Möglichkeiten, die maßgebende Rechtsfrage in einem Verwaltungsverfahren zu klären, nicht vorhanden oder nicht zumutbar sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. November 1995, Zl. 95/10/0134, mwN). Die belangte Behörde hat ungeachtet dessen zutreffend darauf hingewiesen, daß dem Bestandgeber einer Liegenschaft hinreichende Möglichkeiten eingeräumt sind, ein vertragswidriges Verhalten des Bestandnehmers im Zivilrechtsweg zu unterbinden. Bei vertragswidrigem Gebrauch kann der Bestandgeber jedenfalls Unterlassung, bei Verschulden des Bestandnehmers auch Schadenersatz begehren (vgl. Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts, Band I, 10. Auflage, Seite 377). Die Erlassung des beantragten Feststellungsbescheides ist daher im vorliegenden Fall für den Beschwerdeführer kein notwendiges Mittel der Rechtsverteidigung (vgl. hiezu Antonioli-Koja, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Auflage, Seite 550).

Da somit schon der Inhalt der Beschwerde erkennen läßt, daß die behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

## **Schlagworte**

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1Baubewilligung  
BauRallg6Anspruch auf bescheidmäßige Erledigung und auf Zustellung, Recht der Behörde zur Bescheiderlassung  
FeststellungsbescheideBaurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1997:1997050190.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

08.08.2009

**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)