jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/12/19 93/05/0248

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.12.1995

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/11 Grundbuch;
20/13 Sonstiges allgemeines Privatrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §431;
ABGB §474;
ABGB §475;
AVG §13 Abs3;
AVG §37;
AVG §38;
AVG §39 Abs2;
AVG §68 Abs1;
BauO OÖ 1976 §3 Abs2 litb;
BauO OÖ 1976 §3 Abs2;
BauO OÖ 1976 §43 Abs2;
BauRallg;
BauRGNov 1990 Art1 Z2;
BauRGNov 1990 Art3;
GBG 1955 §4;
VwGG §41 Abs1;
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 Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde des R in I, vertreten durch Dr. M, Rechtsanwalt in R, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 13. Mai 1993, Zl. BauR - 010890/1 - 1993 Ru/Lan, betreffend eine Bauplatzbewilligung (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Y, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Nach dem offenen Grundbuch ist der Beschwerdeführer Alleineigentümer der EZ 203, Grundbuch Y, beinhaltend das Grundstück Nr. .256, und der EZ 212, Grundbuch Y, beinhaltend das Grundstück Nr. .259. Seiner Nachbarin M.L. gehört die Liegenschaft EZ 213, Grundstück Nr. .258. Eine Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers erwarb von den Rechtsvorgängern der Nachbarin mit Kaufvertrag vom 22. Juni 1886 das im Grundbuch der Stadtgemeinde Y unter der EZ 212 eingetragene Haus Nummer 214. Am 10. August 1886 schlossen die damaligen Partner des Kaufvertrages einen "Kaufvertragsnachtrag", dessen Inhalt auszugsweise folgendermaßen lautet (der Einfachheit halber wird die Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers im folgenden in Klammer als "Erwerber", und werden die Rechtsvorgänger der Nachbarin in Klammer als "Verkäufer" bezeichnet):

"... Mit Kaufvertrag vom 22. Juni 1886 haben (Verkäufer) das ihnen eigenthümlich gewesene Haus Nr. 214 zu Y sammt darauf haftender Melblersgerechtigkeit "(=Mehlverkäufer lt. Grimm"s Wörterbuch)" im Grundbuche der Stadt Y E.Z. 212 an (Erwerber) verkauft und übergeben und ist (Erwerber) bereits bücherliche Eigenthümerin dieser Realität.

Dieses verkaufte Haus Nr. 214 zu Y grenzt nach Süden an das gleichfalls den Verkäufern (Verkäufer) eigenthümliche Haus Nr. 215 zu Y sammt hierauf haftender Glasergerechtigkeit und zwar dermal, daß das Vorhaus und der Hauseingang des Hauses Nr. 215 zu Y sich unter dem südlichen Fenster der Hausfront des Hauses Nr. 214 zu Y befindet und der Raum des ersten und zweiten Stockwerkes bis einschließlich das Dach in der Richtung gegen Süden hin sich über das ebenerdige Vorhaus des Hauses Nr. 215 zu Y, der ganzen von Osten nach Westen hin sich ausdehnenden Länge dieses Vorhauses nach erstreckt.

Im Grundbuche erscheint dieses Rechtsverhältnis nicht ausgezeigt, sondern es ist lediglich die Bauparzelle Nr. 259 als Haus Nr. 214 zu Y und die Bauparzelle Nr. 258 als Haus Nr. 215 zu Y vorgetragen.

Nachdem jener Raum, welcher sich als ebenerdiges Vorhaus und Hauseingang des Hauses Nr. 215 zu Y darstellt, als Grundfläche und Bauparzelle Nr. 258 des Hauses Nr. 215 zu Y und der darüber befindliche Luftraum als Theil des ersten und zweiten Stockwerkes und Daches des Nachbarhauses Nr. 214 zu Y erscheinen, so ergibt dieser thatsächliche Zustand das Rechtsverhältnis der Servitut, daß die jeweiligen Besitzer des Hauses Nr. 215 zu Y die Baulichkeiten des ersten und zweiten Stockwerkes, sowie des Daches des Nachbarhauses Nr. 214 zu Y über ihrem Vorhause und Hauseingange des Hauses Nr. 215 zu Y in der ganzen von Osten nach Westen sich erstreckenden Länge der Bauparzelle Nr. 258 zu dulden haben und der Luftraum über diesem Vorhause und Hauseingange des Hauses Nr. 215 zu Y vom ersten Stockwerke aufwärts unbeschränkt den jeweiligen Besitzern des Hauses Nr. 214 zu Y zur Benützung zugewiesen ist.

Damit nun dieser thatsächliche Zustand seine entsprechende bücherliche Auszeigung findet, ertheilen hiemit (Verkäufer) als Besitzer des Hauses Nr. 215 zu Y sammt hierauf haftender Glasergerechtigkeit im Nachhange zum Kaufvertrage ddo. 22. Juni 1886 die Bewilligung, daß diese vorbezeichnete Servitut der Benützung des Luftraumes vom ersten Stockwerke des Hauses Nr. 214 zu Y angefangen aufwärts über dem Vorhause und Hauseingange des Hauses Nr. 215 zu Y in der Ausdehnung der ganzen Länge dieses Vorhauses zu gunsten der jeweiligen Besitzer des Hauses Nr. 214 zu Y bei diesem Hause Nr. 215 zu Y im Grundbuche der St.G.Y E.Z. 213 als dienendem und dem Hause Nr. 214 zu Y im Grundbuche der St.G. Y E.Z. 212 als herrschendem Reale einverleibt werde.

Eine Bewerthung dieser Servitut entfällt, nachdem im Kaufvertrage ddo. 22. Juni 1886 der Kaufpreis um das Haus Nr. 214 zu Y schon mit Rücksicht auf diese baulichen Verhältnisse bedungen worden ist. ..."

Diese Vereinbarung findet im Grundbuch insoweit ihren Niederschlag, als im A 2-Blatt der EZ 212 des Erwerbers die Grunddienstbarkeit der Benützung des Luftraumes über dem Vorhaus an EZ 213 eingetragen ist; dementsprechend ist im C-Blatt der EZ 213 der Nachbarin die Dienstbarkeit der Benützung des Luftraumes des Hauses Nr. 215 gemäß Kaufvertragsnachtrag vom 10. August 1886 für EZ 212 einverleibt.

Ein Bauansuchen des Beschwerdeführers vom 24. November 1989 wurde von den Gemeindebehörden zurückgewiesen, weil keine Bauplatzbewilligung vorgelegen sei; eine Beschwerde gegen den diesbezüglichen Bescheid der belangten Behörde, mit welchem einer Vorstellung keine Folge gegeben worden war, wies der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 15. Dezember 1992, Zl. 92/05/0103, als unbegründet ab. In diesem Erkenntnis wurde bestätigt, daß für den vom Beschwerdeführer geplanten Zu- bzw. Umbau eine Bauplatzbewilligung erforderlich sei; das Ermittlungsverfahren habe ergeben, daß für die Parzellen des Beschwerdeführers (.256 und .259) und für den durch die Bauführung in Anspruch genommenen Teil der Parzelle der Nachbarin (.258) eine Bauplatzbewilligung bisher nicht vorgelegen sei.

Am 29. September 1990, wiederholt mit Schreiben vom 12. März 1992, beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Bauplatzbewilligung für die Grundstücke Nr. .256 und .259 und des 38 m2 großen Teiles der Nachbarliegenschaft Grundstück Nr. .258; bei letzterem handelt es sich um das von der Vereinbarung vom 10. August 1886 erfaßte, 32 m2 große Vorhaus und einen 6 m2 großen, dahinter befindlichen Lichthof. Der Bürgermeister setzte dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 20. März 1992 eine zweiwöchige Frist zur Beibringung der Zustimmung der Nachbarin hinsichtlich der Parzelle .258. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist wies der Bürgermeister mit Bescheid vom 14. April 1992 das Ansuchen zurück, weil hinsichtlich des Teiles .258 keine Eigentümerzustimmung vorgelegen sei und dieses Formgebrechen entgegen § 13 Abs. 3 AVG nicht behoben worden sei. Der Gemeinderat gab der dagegen erstatteten Berufung mit Bescheid vom 22. September 1992 keine Folge.

Der dagegen erhobenen Vorstellung wurde mit dem angefochtenen Bescheid keine Folge gegeben, wobei die belangte Behörde in der Begründung ihres Bescheides ausführte, der Nachweis der Zustimmung des Miteigentümers müsse "liquid", dürfe also nicht strittig sein. Da sich das Ansuchen auch auf die Parzelle .258 bezogen habe, müsse die Eigentümerin dieses Grundstückes zustimmen. Ein, wenn auch grundbücherlich sichergestelltes Servitutsrecht ersetze diese Unterschrift nicht. Die belangte Behörde wies weiters auf die Möglichkeit hin, die Zustimmung gerichtlich zu erwirken, sowie darauf, daß einem neuen, ordnungsgemäß belegten Antrag entschiedene Sache nicht entgegenstünde.

Der Beschwerdeführer beantragt mit der vorliegenden Beschwerde die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Erkennbar erachtet er sich in seinem Recht auf Erteilung der Bauplatzbewilligung verletzt; er sei Eigentümer des von seinem Ansuchen erfaßten Grundstücksteiles der Parzelle .258. Zur Untermauerung legte er das Gutachten eines staatlich befugten und beeideten Zivilingenieurs für Bauwesen vom 20. April 1992 samt 2 Ergänzungen vor.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift. Die mitbeteiligte Stadtgemeinde legte über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes die Bauakten, betreffend die Baubewilligungen vom 9. März 1962 und vom 2. Mai 1986, vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 2 Abs. 1 Oö Bauordnung (LGBl. Nr. 35/1976 i.d.F. LGBl. Nr. 82/1983, im folgenden: BO) darf der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden nur auf Grundflächen bewilligt werden, für die eine Bauplatzbewilligung nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 3 bis 5 vorliegt oder gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt wird. Einer der in § 2 Abs. 2 und 3 leg. cit. genannten Ausnahmetatbestände liegt hier nicht vor. Gemäß § 3 Abs. 1 BO ist um die Bauplatzbewilligung bei der Baubehörde schriftlich anzusuchen; nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist dem Ansuchen um Bauplatzbewilligung ohne gleichzeitige Änderung der Grenzen von Grundstücken nach lit. a ein allgemeiner Grundbuchsauszug bzw. nach lit. b die Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer), wenn der Antragsteller nicht Alleineigentümer ist, anzuschließen.

§ 3 Abs. 2 lit. b BO fordert die Zustimmung des Grundeigentümers somit nur, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist; daraus folgt, daß zunächst die Eigentümereigenschaft des Bauwerbers zu prüfen ist, bevor diese besondere Zustimmung verlangt werden kann. Die Baubehörden mußten somit - bevor es überhaupt zu einem Auftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG hinsichtlich der fehlenden Zustimmung gekommen war - als Vorfrage gemäß§ 38 AVG

prüfen, ob der Beschwerdeführer Alleineigentümer aller den Bauplatz bildenden Grundstücke und Grundstücksteile ist; daß eine (allenfalls bindende) Gerichtsentscheidung im Zeitpunkt der Entscheidung durch den Gemeinderat ergangen wäre, wurde nicht behauptet. In einem Baubewilligungsverfahren ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Grenzstreit i. S.d. § 38 AVG zu lösen; eine Vorfrage i.S. dieser Bestimmung wäre etwa die Frage des Grundeigentums für die Erteilung einer Baubewilligung, soweit die Eigentumsverhältnisse des Bauplatzes von Bedeutung sind (hg. Erkenntnisse vom 23. April 1974, Zl. 1781/73, vom 18. Juni 1985, Zl. 85/05/0042, vom 13. Dezember 1990, 89/06/0184, sowie Hauer, Der Nachbar im Baurecht4, 83).

Wer Eigentümer ist, richtet sich nach den Bestimmungen des Zivilrechts. Gemäß dem im § 431 ABGB und im Allgmeinen Grundbuchsgesetz verankerten Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip) kann die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung bücherlicher Rechte grundsätzlich nur durch Eintragung im Grundbuch bewirkt werden

(hg. Erkenntnis vom 22. Dezember 1992, Zl.92/05/0228).

Im erstinstanzlichen Bescheid wurde dazu ausgeführt, die diesbezügliche Prüfung habe ergeben, daß sich das Grundstück Nr. .258 im Eigentum der Nachbarin befinde. In seiner Berufung hat der Beschwerdeführer zwar behauptet, er sei "Alleineigentümer seiner Liegenschaft", weshalb er die Zustimmung anderer Eigentümer nicht brauche, er hat jedoch nicht dargetan, aus welchem Rechtstitel er - dem Intabulationsprinzip widersprechend - Eigentümer geworden wäre. Daher konnte auch die Berufungsbehörde ohne Verfahrensmangel feststellen, daß die Nachbarin nach den vom Beschwerdeführer selbst vorgelegten Grundbuchsauszügen Eigentümerin der Parzelle .258 ist, zu der das vom Antrag erfaßte 38 m2 große Stück gehört, sodaß der Beschwerdeführer nicht Alleineigentümer der von der Antragstellung betroffenen Grundstücke sei.

In seiner Vorstellung widersprach der Beschwerdeführer zwar der Darstellung des Grundbuchsstandes, unterließ aber neuerlich entsprechende Behauptungen, aus welchen Gründen die Vorfragebeantwortung anders hätte lauten sollen. Erstmals in der Beschwerde behauptet der Beschwerdeführer, daß er Eigentum an diesem 38 m2 Stück durch Ersitzung und Bauführung erlangt habe.

Aus den genannten Formerfordernissen des § 3 Abs. 2 BO - wie auch gemäß § 43 Abs. 2 BO hinsichtlich des Ansuchens um Baubewilligung - folgt, daß die Baubehörde nicht von vornherein alle erdenklichen Gründe eines Erwerbes bücherlicher Rechte (siehe die Darstellung der Ausnahmen vom Intabulationsprinzip bei Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts II9, 106) amtswegig prüfen muß, sondern vorrangig Grundbuchsauszüge heranziehen kann. Dem Grundsatz der Amtswegigkeit korrespondiert ja die Verpflichtung der Partei zur Mitwirkung bei der Ermittlung des maßgebenden Sachverhaltes (siehe die Nachweise aus der hg. Rechtsprechung bei Hauer-Leukauf, Handbuch des österreichischen Verwaltungsverfahrens4, 301 ff). Nur wenn die Partei - schon vor der Behörde und nicht erst im verwaltunsgerichtlichen Verfahren - Sachbehauptungen aufstellt, ist die Behörde zur umfassenden Prüfung verpflichtet.

Gemäß § 41 Abs. 1 VwGG prüft der Verwaltungsgerichtshof den angefochtenen Bescheid aufgrund des von der Verwaltungsbehörde angenommenen, in einem mängelfreien Verfahren ermittelten Sachverhaltes. Unter das Neuerungsverbot des § 41 Abs. 1 VwGG fallen auch Rechtsausführungen, wenn deren Richtigkeit nur aufgrund von Feststellungen überprüft werden kann, die im Verwaltungsverfahren deswegen unterblieben sind, weil der Beschwerdeführer in diesem Verfahren untätig geblieben ist (siehe die Nachweise aus der hg. Judikatur bei Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, 533). Auch der Verwaltungsgerichtshof muß daher davon ausgehen, daß der Beschwerdeführer die Bauplatzbewilligung für einen ihm nicht gehörigen Grundstücksteil begehrt.

Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang, daß nach dem Akteninhalt offenbar ein Zivilprozeß anhängig ist, der möglicherweise diese Vorfrage zum Gegenstand hat.

Der Beschwerdeführer hat sich weiters auf den Standpunkt gestellt, er müsse gleich einem "Baurechtsinhaber" keine Eigentümerzustimmung erbringen. Abgesehen davon, daß die vorliegende Grunddienstbarkeit nicht in ein erst seit der Baurechtsnovelle 1990, BGBl. Nr. 258, geschaffenes Baurecht auf Privatgrund umgedeutet werden kann, unterscheidet § 3 Abs. 2 lit. b BO nur zwischen Alleineigentümer und Nichtalleineigentümer. Der Servitutsberechtigte ist kein Eigentümer und muß daher wie jeder andere Nichteigentümer die Zustimmung des Grundeigentümers liquid nachweisen (vgl. hg. Erkenntnis vom 20. Jänner 1994, Zl. 93/06/0167).

Durch die Nichtbeachtung des § 10 Abs. 4 2. Satz BO im Verwaltungsverfahren wurde der Beschwerdeführer in keinem Recht verletzt, weil die Abweisung seines auf § 10 Abs. 1 BO gestützten Enteignungsantrages mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 11. März 1994 bestätigt und eine dagegen erhobene Verwaltungsgerichtshofbeschwerde mit Erkenntnis vom heutigen Tage, Zl. 94/05/0189, abgewiesen worden ist.

Die Verwaltungsbehörde hat daher dem Beschwerdeführer zu Recht die Behebung des seinem Ansuchen anhaftenden Formgebrechens gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufgetragen; nach dieser Bestimmung mußte sie nach fruchtlosem Ablauf der Frist mit einer Zurückweisung vorgehen. Richtig war in diesem Zusammehang auch der Hinweis der belangten Behörde, daß durch einen auf § 13 Abs. 3 AVG gestützten Bescheid, mit dem der Antrag zurückgewiesen wird, nur der Antrag der Partei, aber nicht dessen Thema erledigt wurde. Daraus ergibt sich, daß einem neuen, ordnungsgemäß belegten Antrag - wenn etwa, bezogen auf den vorliegenden Fall, die Zustimmung gerichtlich erzwungen wird - der Einwand der entschiedenen Sache nicht entgegensteht (siehe die Nachweise bei Ringhofer, Verwaltungsverfahrensgesetze I, 258).

Damit erwies sich die Beschwerde zur Gänze als unbegründet, sodaß sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

Schlagworte

Sachverhalt Neuerungsverbot Besondere RechtsgebieteZurückweisung wegen entschiedener SacheFormgebrechen behebbare BaurechtSachverhalt Sachverhaltsfeststellung MitwirkungspflichtSachverhalt Mitwirkungspflicht Verschweigung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1993050248.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

07.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at