

TE Vwgh Erkenntnis 1995/9/14 95/06/0126

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.09.1995

Index

L81705 Baulärm Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauPolG Slbg 1973 §16 Abs3 idF 1992/100;
BauPolG Slbg 1973 §16 Abs6 idF 1983/048;
BauPolG Slbg 1973 §7 Abs5;
BauRallg;
B-VG Art18 Abs1;
VwRallg;
WEG 1975 §12;
WEG 1975 §24a;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Leukauf und die Hofräte Dr. Giendl und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Marihart, über die Beschwerde der P & H Offene Erwerbsgesellschaft, vertreten durch Dr. X, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 2. Mai 1995, Zl. MD/00/40900/95/4 (BBK/17/95), betreffend Antrag auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Aufgrund der Beschwerde und der dieser angeschlossenen Ausfertigung des angefochtenen Bescheides ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Auf der Liegenschaft in der Stadt Salzburg, G-Platz 10 (bestehend aus dem Grundstück Nr. n/1, KG M), befindet sich ein

Büro- und Geschäftshaus, das über Antrag der Grundeigentümerin, einer Gesellschaft m.b.H, mit Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 3. Juni 1992 bewilligt wurde. An der Ostseite dieser Liegenschaft wurde im Bereich der Abstandsfläche zur östlichen Bauplatz- und Grundstücksgrenze u.a. (ohne Baubewilligung) eine Pergola errichtet bzw. durch eine Art von Holzwänden eine Abgrenzung dieser Abstandsflächen in Richtung des nördlich des Baugrundstückes gelegenen G-Platzes vorgenommen. Mit Kaufvertrag vom 17., 23. und 24. März 1993 hat die Beschwerdeführerin von der Grundeigentümerin Räumlichkeiten in diesem Haus im Ausmaß von ca. 400 m² gekauft. Die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum wurde gemäß § 24a Wohnungseigentumsgesetz zugunsten der Beschwerdeführerin grundbücherlich angemerkt. Die Miteigentumsanteile seien - nach den Angaben der Beschwerdeführerin - am 30. März 1994 übergeben und von der Beschwerdeführerin seither ausschließlich benützt worden. Die grundbücherliche Eintragung sei bisher nicht erfolgt, da die Grundeigentümerin noch nicht alle Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten verkaufen habe können.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Salzburg vom 6. März 1995 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin 1. auf Zuerkennung der Parteistellung und 2. auf Beseitigung einer Pergola gestützt auf § 16 Abs. 6 Sbg. Baupolizeigesetz zurückgewiesen. Die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Berufung wurde gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, daß sich die Zurückweisung auf das Fehlen eines Anspruches auf die Erlassung eines baupolizeilichen Beseitigungsauftrages gründe und die Bezugnahme auf § 16 Abs. 6 Sbg. Baupolizeigesetz zu entfallen habe. Die belangte Behörde begründete ihre Entscheidung im wesentlichen damit, daß die Zurückweisung des Antrages zu Recht - wenn auch aufgrund einer anderen rechtlichen Erwägung - erfolgt sei. Aus den baurechtlichen Bestimmungen könne grundsätzlich niemand einen Rechtsanspruch auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages bzw. auf baubehördliches Einschreiten ableiten. Dies gelte auch für feuerpolizeiliche Aufträge. Auch aus der im § 7 Abs. 5 Sbg. Baupolizeigesetz für Verfahren gemäß § 16 leg. cit. festgelegten Parteistellung des Bauherrn, des Verursachers oder des Eigentümers könne kein solches Recht abgeleitet werden. Auch wenn dies für die Zurückweisung letztlich nicht maßgeblich sei, sei auch die Auffassung der Behörde erster Instanz zutreffend, daß mittels einer Anmerkung im Grundbuch gemäß § 24a Wohnungseigentumsgesetz kein Eigentumserwerb erfolge. Der Eigentumserwerb an nicht beweglichen Sachen richte sich nach den zivilrechtlichen Vorschriften. In diesem Zusammenhang sei die Einverleibung im Grundbuch grundsätzlich - mit Ausnahme des Falles des Zuschlages bei Zwangsversteigerung, der Einantwortung, der Ersitzung und der Enteignung - maßgeblich. Der Abschluß eines Kaufvertrages bewirke noch keinen Eigentumsübergang. Dies gelte auch im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes, nach dessen § 12 leg. cit. der Eigentumserwerb mit der Einverleibung in das Grundbuch erfolge. Die Frage der objektiven Beurteilung der Bewilligungspflicht der beanstandeten Baulichkeit sei daher nicht von Bedeutung.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Die Beschwerdeführerin erachtet sich im Recht als Miteigentümerin bei bewilligungspflichtigen Maßnahmen als Partei herangezogen zu werden, verletzt.

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

Gemäß § 16 Abs. 3 Sbg. Baupolizeigesetz, LGBl. Nr. 117/1973 in der Fassung des Landesgesetzes, LGBl. Nr. 100/1992 (im folgenden: Sbg. BauPolG), hat die Baubehörde dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser aufzutragen, die bauliche Anlage binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen, wenn die bauliche Anlage ohne Bewilligung ausgeführt oder ihre Bewilligung nachträglich aufgehoben wurde. § 16 Abs. 6 Sbg. BauPolG, in der Fassung des Landesgesetzes, LGBl. Nr. 48/1983, sieht vor, daß dann, wenn durch eine bescheidwidrige oder nicht bewilligte Ausführung einer baulichen Maßnahme gegen eine Bestimmung betreffend Abstände zu der Grenze des Bauplatzes oder zu anderen Bauten verstoßen wird, dem hiedurch in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzten Nachbarn das Recht der Antragstellung auf behördliche Maßnahmen nach § 16 Abs. 1 bis 4 leg. cit. und die Parteistellung in diesem Verfahren zusteht. Gemäß § 7 Abs. 5 Sbg. BauPolG in der Stammfassung ist Partei in einem Verfahren gemäß § 16 leg. cit. sowie in einem Überprüfungsverfahren gemäß § 17 der Bauherr bzw. der Veranlasser oder Eigentümer. Gemäß § 12 Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 417/1975 in der Stammfassung (im folgenden: WEG), wird das Wohnungseigentum durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Gemäß § 24a WEG ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes im Grundbuch anzumerken.

§ 25 Abs. 1 WEG sieht vor, daß der Wohnungseigentumsbewerber für den Fall, daß der

Wohnungseigentumsorganisator säumig ist, den Eigentümer der Liegenschaft auf die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit bei dem Bezirksgericht klagen kann, in dessen Sprengel die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit gelegen ist.

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin ist die Annahme der belangten Behörde, es stehe niemanden ein Rechtsanspruch auf baubehördliches Einschreiten zu, in dieser Allgemeinheit nicht haltbar. Die Behörde habe ohne Zweifel Anzeigen von Personen nachzugehen, die baurechtliche Mißstände aufzeigten. Die belangte Behörde hätte daher prüfen müssen, ob eine bewilligungspflichtige Maßnahme im Sinne des § 2 Sbg. BauPolG vorliege. In der Folge wird die Bewilligungspflichtigkeit der in Frage stehenden Pergola begründet.

Die Beschwerdeführerin ist mit dieser Rüge nicht im Recht. Die belangte Behörde hat vielmehr zutreffend angenommen, daß niemanden, sofern es nicht eine ausdrückliche, anders lautende Regelung gibt, ein Rechtsanspruch auf baubehördliche Maßnahmen bzw. einen Beseitigungsauftrag zusteht (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 17. März 1992, Zl. 92/05/0013, und vom 7. September 1993, Zl.93/05/0067). Dies gilt insbesondere auch für den Eigentümer oder Miteigentümer. Auch aus § 7 Abs. 5 Sbg. BauPolG ist ein solcher Rechtsanspruch des Eigentümers oder Miteigentümers nicht abzuleiten. Anders ist es im Lichte des Sbg. BauPolG in bezug auf Nachbarn, denen gemäß § 16 Abs. 6 leg. cit. ausdrücklich bei Verletzung bestimmter subjektiver Rechte ein Recht auf Antragstellung auf behördliche Maßnahmen eingeräumt ist. Daß die Beschwerdeführerin Nachbar im Sinne dieser Bestimmung sei, wird nicht behauptet. Es bedarf daher keines Eingehens auf die Frage, ob es sich bei den beanstandeten Baumaßnahmen um im Sinne des § 2 Sbg. BauPolG bewilligungspflichtige Maßnahmen handelt oder nicht, worauf die Beschwerde ausführlich eingeht.

Der Beschwerdeführerin ist insofern Recht zu geben, daß sich eine Behörde im Rahmen ihres Auftrages gemäß Art. 18 Abs. 1 B-VG auf gesetzmäßige Vollziehung mit den angezeigten Verstößen gegen Bestimmungen des Sbg. BauPolG auseinandersetzen muß. Auf die Einhaltung dieser Verfassungsbestimmung steht allerdings niemandem ein Rechtsanspruch zu, auch ein Recht auf Entscheidung über eine Anzeige steht niemandem zu.

Zu Recht hat die belangte Behörde auch die Auffassung vertreten, daß die Frage, ob die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Errichtung der verfahrensgegenständlichen Pergola bereits Miteigentümerin an dem Gebäude war oder nicht, im Hinblick darauf, daß auch dem Miteigentümer oder Eigentümer kein Recht auf baubehördliche Maßnahmen zusteht, nicht geklärt werden muß. Angemerkt sei jedoch in diesem Zusammenhang, daß sich die Frage, wer Eigentümer oder Miteigentümer ist, - wie die belangte Behörde zutreffend ausgeführt hat - nach den Bestimmungen des Zivilrechtes richtet. Gemäß dem in § 431 ABGB und im Allgemeinen Grundbuchgesetz verankerten Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip) kann die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung bürgerlicher Rechte grundsätzlich 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 entsprechend den jeweiligen Verwaltungsvorschriften, Erwerb durch Ersitzung nach Zeitablauf), doch gehört die Übergabe eines Grundstücks in den Besitz aufgrund eines Kaufvertrages nicht zu diesen Ausnahmen. Der Erwerber einer Liegenschaft hat aufgrund des Kaufvertrages lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 22. September 1988, Zl. 87/06/0111 und die dort zitierte Vorjudikatur). Auch der Umstand einer Anmerkung gemäß § 24a WEG im Grundbuch bewirkt nicht - wie sich dies aus der Anordnung des § 12 WEG ergibt, nach der das Wohnungseigentum durch Einverleibung in das Grundbuch erworben wird -, daß der Erwerb des Eigentums eines Miteigentumsanteiles von der Grundbucheintragung unabhängig wäre. Der Beschwerdeführerin wäre gegenüber der Verkäuferin, der Grundstückseigentümerin, jederzeit die Möglichkeit offengestanden, schon früher auf die Durchführung der Eintragung im Grundbuch mittels Klage gemäß § 25 WEG zu dringen.

Da somit bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen läßt, daß die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Schlagworte

Baurecht Baubefehl Polizeibefehl baupolizeilicher Auftrag Parteienrecht Allgemein diverse Interessen Rechtspersönlichkeit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1995060126.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