jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1994/10/20 94/06/0053

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.10.1994

Index

L10015 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Salzburg;
L81705 Baulärm Umgebungslärm Salzburg;
L82005 Bauordnung Salzburg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

BauPolG Slbg 1973 §11;
BauPolG Slbg 1973 §13;
BauPolG Slbg 1973 §16;
BauPolG Slbg 1973 §17;
BauPolG Slbg 1973 §5;
BauPolG Slbg 1973 §7 Abs1;
BauPolG Slbg 1973 §7 Abs2;
BauPolG Slbg 1973 §7 Abs3;
BauPolG Slbg 1973 §9;
BauPolZuständigkeitsübertragung Salzburg-Umgebung 1968 §1 Z1 litc idF 1993/019;
LandbauO Slbg 1968 §10 Abs3;
LandbauO Slbg 1968 §11 Abs5;
LandbauO Slbg 1968 §11 Abs6;
LandbauO Slbg 1968 §11 Abs7;
LandbauO Slbg 1968 §12 Abs2;
LandbauO Slbg 1968 §8;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Müller, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde der X-Wohnbaugenossenschaft reg. Gen. m. b. H. in S, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 31. Jänner 1994, Zl. 1/02-33.774/4-1994, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Y-Genossenschaft, reg. Gen. m. b. H. in S, vertreten durch Dr. WB, Rechtsanwalt in S),

Spruch

I) den Beschluß gefaßt:

Die Gegenschrift der Gemeinde W wird zurückgewiesen;

II) zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.890,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

A. B. verpachtete mit Vertrag vom 22. Mai 1992 als "außerbücherliche Eigentümerin" eines näher bezeichneten Grundstückes dieses Grundstück der Gemeinde W (in der Folge: Gemeinde). Im Punkt III des Vertrages ist festgehalten, daß die Gemeinde das Grundstück "als Standort für eine neu zu errichtende Feuerwehrzeugstätte verwenden wird"; es sei der Verpächterin bekannt, daß die Gemeinde auf dem Grundstück verschiedene Baulichkeiten errichten werde. Die Verpächterin nehme dieses Bauvorhaben zustimmend zur Kenntnis. Die Gemeinde habe die notwendigen behördlichen Berechtigungen und Bewilligungen, die im Zusammenhang mit der Errichtung dieser neu zu schaffenden Baulichkeit erforderlich seien, selbst beizuschaffen. Die Verpächterin erkläre jedoch, die Gemeinde dabei - soweit erforderlich - zu unterstützen. Im Zusammenhang mit der Einholung der erforderlichen behördlichen Bewilligungen erkläre die Verpächterin "bereits jetzt rechtsverbindlich", daß sie gegenüber den jeweils zuständigen Behörden die entsprechenden und erforderlichen Zustimmungserklärungen fristgerecht abgeben werde. Dies gelte insbesondere "für das geplante Bauvorhaben bzw. die Errichtung der neuen Feuerwehrzeugstätte". Aus der Abgabe derartiger Erklärungen dürften ihr jedoch keine Kosten oder Gebühren erwachsen.

Im Punkt VII. des Vertrages verzichteten die Vertragsteile unter anderem wechselseitig auf das Recht der Kündigung des Pachtverhältnisses vor Ablauf eines Zeitraumes von 50 Jahren.

Im Punkt XI. ist unter anderem vereinbart: "Bei Beendigung des Pachtverhältnisses gehen die von der Pächterin getätigten Investitionen bzw. Baulichkeiten entschädigungs- und abgeltungslos an die Verpächterin über."

Im Punkt XII. wurde "parteieneinvernehmlich festgestellt", daß die Kosten für die Planung, Errichtung und Instandhaltung der beabsichtigten Baulichkeiten auf dem betreffenden Grundstück ausschließlich und allein von der Gemeinde getragen würden und die Verpächterin diesbezüglich jedenfalls schad- und klaglos gehalten werde.

Im Punkt XV. heißt es, daß die mit diesem Pachtvertrag übernommenen Rechte und Pflichten vollinhaltlich beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger der Vertragsteile übergingen.

In einer Zusatzvereinbarung vom 27. Juni 1992 zum Pachtvertrag vom 22. Mai 1992 (abgeschlossen zwischen der Verpächterin und der Gemeinde) erklärte die Verpächterin, daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Verkauf des fraglichen Grundstückes an die Pächterin nicht erfolgen könne, weil sie einen Substanzverlust an Grund und Boden vermeiden wolle. "Parteieneinvernehmlich" werde jedoch festgehalten, daß die Vertragsteile grundsätzlich dazu bereit seien, zu einem späteren Zeitpunkt einen Grundstückstausch vorzunehmen; im übrigen blieben die Regelungen gemäß dem Pachtvertrag vom 22. Mai 1992 vollinhaltlich aufrecht.

Mit Bauansuchen vom 24. Februar 1993 (beim Gemeindeamt der Gemeinde am 25. Februar 1993 eingelangt) kam die Beschwerdeführerin um baubehördliche Bewilligung für die "Errichtung einer Feuerwehrzeugstätte" auf diesem Grundstück ein. Als Grundeigentümerin wird die Verpächterin angeführt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde vom 10. März 1993 wurde (unter anderem) über die "Errichtung eines Feuerwehrhauses" beraten. Der Vorsitzende brachte zur Kenntnis, die Gemeindevorstehung habe mehrheitlich empfohlen, die Beschwerdeführerin "als Bauträger für die Errichtung des Feuerwehrhauses laut Angebot zu beauftragen". Nach Abschluß der diesbezüglichen Beratungen stellte der Bürgermeister den entsprechenden Antrag, die Beschwerdeführerin als Bauträgerin für die Errichtung des Feuerwehrhauses "laut Angebot zu beauftragen", der von der Gemeindevertretung auch beschlossen wurde.

Unter dem Datum 11. März 1993 wurde zwischen der Gemeinde und der Beschwerdeführerin ein (schriftlicher) Abtretungsvertrag abgeschlossen. Nach Hinweis auf den Pachtvertrag vom 22. Mai 1992, insbesondere auch auf dessen Punkt III., trat die Gemeinde "unwiderruflich das Recht zur Errichtung einer Feuerwehrzeugstätte samt allen

damit im Zusammenhang stehenden Baulichkeiten unentgeltlich" an die Beschwerdeführerin ab, die ihrerseits diese Abtretung vertraglich annahm (§ 2). Im § 3 des Vertrages (überschrieben mit "Finanzierungskosten") wird vereinbart, daß die Beschwerdeführerin für sämtliche Kosten der Planung, Errichtung und Instandhaltung der auf dem fraglichen Grundstück zu errichtenden Feuerwehrzeugstätte samt Nebengebäuden aufzukommen habe. In diesem Zusammenhang nehme die Beschwerdeführerin ausdrücklich näher bezeichnete Punkte des Pachtvertrages vom 22. Mai 1992 zur Kenntnis und verpflichte sich, diese Vertragsklauseln selbst zu erfüllen. Weiters heißt es, die Vertragsparteien stellten fest, die Gemeinde sei "nicht in der Lage", "aus eigenen finanziellen Mitteln den Neubau wie beschrieben zu errichten. Die Abtretung der Rechte im Sinne III. Bauvorhaben des Pachtvertrages" habe den Sinn, daß von der Beschwerdeführerin "der Bau finanziert und innerhalb vorgegebener Zeit fertiggestellt" werde. Es sei die Gemeinde selbst nicht in der Lage, den Bau zu finanzieren und fertig zu stellen. Aus diesem Grunde werde "die Abtretung wie oben vereinbart vorgenommen", sodaß die Beschwerdeführerin von der Gemeinde "die Funktion des Bauherrn" übernehme.

Im § 7 des Vertrages wird festgehalten, daß das von der Beschwerdeführerin auf dem betreffenden Grundstück zu errichtende Gebäude ("Feuerwerkzeugstätte mit Nebengebäuden" - richtig wohl: FeuerWEHRzeugstätte) an die Gemeinde zur gesonderten, "zwischen den Vertragsparteien festgesetzten (noch festzusetzenden) Bedingungen vermietet" werde.

In der über das Baugesuch der Beschwerdeführerin vom Bürgermeister der Gemeinde als Baubehörde I. Instanz für den 18. März 1993 anberaumten Verhandlung erhob die mitbeteiligte Partei als Nachbarin (in der Folge: Nachbarin) Einwendungen gegen das Vorhaben und machte insbesondere geltend, daß die Behörde (der Bürgermeister der Gemeinde) unzuständig sei, weil "eigentlicher Bauherr im baurechtlichen Sinn bei diesem Projekt" die Gemeinde sei. Die Gemeinde habe dieses Vorhaben mit einem näher bezeichneten Architekten "bis ins Detail geplant" und aufgrund dieses Vorhabens sei auch die Bauplatzerklärung erwirkt worden. Noch im Jänner des Jahres (1993) spreche die Gemeinde in einem Schreiben an die Nachbarin selbst davon, daß sie die Errichtung einer Feuerwehrzeugstätte plane. Formell möge nun die Beschwerdeführerin als Bauträger aufscheinen, tatsächlicher Bauträger dieses Projektes sei jedoch die Gemeinde selbst, "die sich nun ihr eigenes Projekt selbst bewilligen" wolle. Bauvorhaben der Gemeinde selbst seien aber an eine näher bezeichnete Bezirkshauptmannschaft delegiert, sodaß jene für das Bewilligungsverfahren zuständig sei.

Zur Frage der Zuständigkeit erwiderte die Beschwerdeführerin ("zusammen mit dem Planverfasser" - das ist der im Vorbringen der Nachbarin genannte Architekt), diesem Einwand sei entgegenzuhalten, daß "ein Pachtvertrag" zwischen der mitbeteiligten Gemeinde und der Beschwerdeführerin bestehe. Daraus gehe hervor, daß die Beschwerdeführerin "künftiger Eigentümer des Objektes" werde und "somit ohne weiteres als Einschreiter bzw. als Bewilligungswerber nicht nur auftreten kann, sondern sogar aufzutreten hat".

In der am 6. Mai 1993 fortgesetzten Bauverhandlung blieben die Einwendungen aufrecht.

Mit Bescheid vom 14. Mai 1993 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde als Baubehörde I. Instanz der Beschwerdeführerin die angestrebte Baubewilligung und wies die Einwendung der Nachbarin "betreffend die Unzuständigkeit der Behörde" als unzulässig zurück (weitere Einwendungen wurden teils zurück- und teils abgewiesen) und führte dazu, daß mit dieser Einwendung zwar die Zuständigkeit der Gemeinde als Baubehörde in Frage gestellt, nicht aber die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen, auch im Privatinteresse gelegenen Rechtes behauptet werde. Ein Vorbringen, das keine solchen Rechtsverletzungen zum Inhalt habe, sei keine dem Gesetz entsprechende Einwendung und sei daher als unzulässig zurückzuweisen. Dennoch "sei der Ordnung halber festgehalten", daß die Gemeindevertretung mit Beschluß vom 10. März 1993 mit der Beschwerdeführerin "einen Baurechtsvertrag eingegangen" sei, der die Beschwerdeführerin berechtige, auf dem gegenständlichen Grundstück das ansuchsgegenständliche Vorhaben zu errichten. Es sei daher die Gemeinde "lediglich Kostenträger, nicht jedoch Bauwerber als juristische Person". Die Zuständigkeit der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich sei somit zweifellos gegeben.

Dagegen erhob die Nachbarin Berufung. Zur Frage der Zuständigkeit der Gemeindebehörden verwies sie darauf, daß es sich im vorliegenden Fall um ein "Bauvorhaben der Gemeinde" im Sinne des § 1 Z. I lit. c der Bau-Delegierungsverordnung LGBl. 98/1968 idF LGBl. Nr. 19/1993 handle, weil zwar die Beschwerdeführerin als Bauträger formell nach außen in Erscheinung trete (und damit auch als Bewilligungswerberin), jedoch die Verordnung nicht allein

daran anknüpfe: Vielmehr relativiere sie die Bedeutung des Begriffes "Bauherr" hinsichtlich der Gemeinde. Der Verordnung sei klar zu entnehmen, daß es nicht auf die formale Beantwortung ankomme, sondern darauf, ob es sich um ein "Bauvorhaben der Gemeinde" handle. Dies sei nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens der Fall (das weitere Vorbringen bezieht sich nicht auf die Frage der Zuständigkeit).

Mit Berufungsbescheid vom 12. Juli 1993 gab die Gemeindevertretung der Gemeinde der Berufung teilweise Folge, änderte den erstinstanzlichen Bescheid dahin ab, daß die von der Behörde I. Instanz als unzulässig zurückgewiesenen Einwendungen (darunter auch betreffend die Zuständigkeit der Behörde) nun als unbegründet abgewiesen wurden, bestätigte aber im übrigen die erstinstanzliche Entscheidung. Zur Frage der Zuständigkeit führte sie begründend aus, die Einwendung sei insoweit zulässig, als die Partei ein Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter habe, welcher sich "letztlich auch in der zuständigen Behörde" darstelle. In der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides - auf die verwiesen werde - sei aber "hinreichend dargelegt" worden, "daß die Einwendung dennoch unbegründet" sei.

Dagegen erhob die Nachbarin Vorstellung, in der unter anderem (nebst anderen Punkten) weiterhin die Unzuständigkeit der Gemeindebehörden geltend gemacht wurde.

Die belangte Behörde trug der Gemeinde auf, "die einschlägigen do. Akten - geordnet, geheftet und mit allen Zustellnachweisen versehen", einen Auszug aus dem Protokoll jener Gemeindevertretungsitzung, in welcher der dem Berufungsbescheid zugrundeliegende Beschluß gefaßt worden sei und eine Stellungnahme zur Vorstellung vorzulegen.

Mit Schreiben vom 14. Oktober 1993 übermittelte die Gemeinde "den einschlägigen Verwaltungsakt - geordnet, geheftet und mit allen Zustellnachweisen versehen", wie auch den abgeforderten Auszug aus dem Sitzungsprotokoll und erklärte, "hinsichtlich der Stellungnahme" auf die Bescheidbegründung zu verweisen. Aufgrund der insoweit unbestrittenen Aktenlage geht der Verwaltungsgerichtshof davon aus, daß dieser Abtretungsvertrag den Gemeindeakten nicht angeschlossen war, als diese der belangten Behörde zur Entscheidung über die dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegende Vorstellung vorgelegt wurden.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde den Berufungsbescheid vom 12. Juli 1993 wegen Unzuständigkeit (der Behörde) behoben. Nach Darstellung des Verfahrensganges und der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen führte die belangte Behörde begründend aus, sofern in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides ausgeführt worden sei, daß aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 10. März 1993 mit der Beschwerdeführerin "ein Baurechtsvertrag im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBl. Nr. 86" zustandegekommen sei, könne dem die belangte Behörde nicht folgen, da zu einem im gegenständlichen Akt kein Eigentumsübergang des gegenständlichen Grundstückes an die mitbeteiligte Gemeinde nachgewiesen worden und ebensowenig ein Baurechtsvertrag aktenkundig sei, weshalb der rechtlichen Beurteilung der "rechtskräftige Pachtvertrag" vom 22. Mai 1992 zugrundezulegen sei. Im Punkt XII. dieses Pachtvertrages sei festgestellt worden, daß die Kosten für die Planung, die Errichtung und Instandhaltung der beabsichtigten Baulichkeiten auf dem Pachtgrund "ausschließlich und alleine" von der mitbeteiligten Gemeinde als Pächterin getragen würden. Im Punkt XV. werde zwar ausgeführt, daß die mit dem Pachtvertrag übernommenen Rechte und Pflichten vollinhaltlich beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger und Vertragsteile übergingen, ein derartiger Übergang der Rechtsnachfolge betreffend die Gemeinde sei jedoch nicht aktenkundig. Des weiteren sei im Punkt III. des Pachtvertrages das gegenständliche Bauvorhaben (Errichtung einer Feuerwehrzeugstätte) genau umschrieben und es verpflichte sich die Gemeinde ausdrücklich, die notwendigen behördlichen Berechtigungen und Bewilligungen, die im Zusammenhang mit der Errichtung dieser neu zu schaffenden Baulichkeit erforderlich seien, beizuschaffen. Schon allein aus diesem Grund sei die Errichtung einer Feuerwehrzeugstätte als Bauvorhaben der Gemeinde anzusehen, auch wenn als Antragsteller die Beschwerdeführerin - noch dazu vor einem entsprechenden Gemeindevertretungsbeschluß (10. März 1993) auftrete. Damit sei gemäß § 1 Z. I lit. d der Bau-Delegierungsverordnung LGBl. Nr. 98/1968 in der geltenden Fassung zur Erteilung der Baubewilligung die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung zuständig, sodaß in erster Instanz eine unzuständige Behörde entschieden habe, wodurch die Nachbarin in ihrem Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden sei (wird näher ausgeführt). Da die aufgrund der zitierten Delegierungsverordnung zuständige Bezirkshauptmannschaft als Baubehörde I. Instanz ein den Bestimmungen des AVG entsprechendes Verfahren abzuwickeln haben werde, in dem der Nachbarin als Partei Gelegenheit gegeben werde, ihre subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte geltend zu machen, habe es sich seitens der belangten Behörde erübrigt, auf diese Nachbarrechte näher einzugehen.

Aus den Verwaltungsakten ergibt sich weiters: Mit Erledigung vom 11. Februar 1994 teilte die belangte Behörde der Gemeinde mit, aufgrund "der Telefonate am 10. und 11. d.M. sowie der schriftlich vorgelegten Unterlagen" werde festgehalten, "daß laut Interpretation der Gemeinde mit dem Gemeindevertretungsbeschluß vom 10. März 1993 auch der vorliegende Abtretungsvertrag" (es ist dies der Abtretungsvertrag vom 11. März 1993) mitbeschlossen worden sei, weil dieser Abtretungsvertrag eine rechtliche Voraussetzung darstelle, daß die Beschwerdeführerin überhaupt als Bauträger habe beauftragt werden können bzw. "in der Folge die Eigentumsrechte am Superädifikat besitzen" werde. Nach Rechtsansicht der Abteilung für Gemeindeangelegenheiten der belangten Behörde unterliege der vorliegende Abtretungsvertrag nicht dem Genehmigungsvorbehalt des § 68 der Salzburger Gemeindeordnung 1976. Über ausdrücklichen Wunsch der Vertragspartner werde, "um allfälligen Zweifeln vorzubeugen bzw. diese von vornherein auszuschließen, die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt."

Unter Hinweis auf die im angefochtenen Bescheid von der belangten Behörde zum Ausdruck gebrachte Beurteilung hinsichtlich der Zuständigkeit zur Bewilligung des gegenständlichen Baugesuches war die Beschwerdeführerin zwischenzeitig mit Eingabe vom 10. Februar 1994 bei der im angefochtenen Bescheid bezeichneten Bezirkshauptmannschaft um Erteilung der entsprechenden Baubewilligung eingekommen. Mit Bescheid vom 22. Februar 1994 wies die angerufene Bezirkshauptmannschaft das Baugesuch wegen Unzuständigkeit zurück. Begründend führte die Bezirkshauptmannschaft aus, aus den ihr vorliegenden Verträgen, nämlich aus dem Pachtvertrag vom 22. Mai 1992 samt Zusatzvereinbarung vom 27. Juni 1992 sowie aus dem Abtretungsvertrag vom 11. März 1993 (welche Verträge von der Gemeindeaufsichtsbehörde genehmigt worden seien) ergebe sich zweifelsfrei, daß für das gegenständliche Bauvorhaben ausschließlich die Beschwerdeführerin als Bauherrschaft im Sinne des Baupolizeigesetzes anzusehen und die gegenständliche Feuerwehrzeugstätte ein Bauvorhaben der Beschwerdeführerin darstelle. Beim gegenständlichen Bauvorhaben träte ausschließlich die Beschwerdeführerin in Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtung als Bauherr auf, was auch aus der Antragstellung im angestrebten Baubewilligungsverfahren zu ersehen sei. Da auch keine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung für das fragliche Bauvorhaben erforderlich sei, sei eine Zuständigkeit der angerufenen Bezirkshauptmannschaft gemäß der Bau-Delegierungsverordnung LGBl. Nr. 98/1968 in der geltenden Fassung nicht gegeben; vielmehr sei die Gemeinde als örtliche Baubehörde zuständig.

In weiterer Folge hat die Gemeindevertretung der Gemeinde mit Bescheid vom 28. März 1994 abermals über die Berufung der Nachbarin entschieden und den erstinstanzlichen Bescheid (abermals) dahin abgeändert, daß die als unzulässig zurückgewiesenen Einwendungen als unbegründet abgewiesen wurden, und hat im übrigen den erstinstanzlichen Bescheid bestätigt. Dagegen erhob die Nachbarin abermals Vorstellung; eine diesbezügliche Entscheidung liegt dem Verwaltungsgerichtshof bislang nicht vor.

Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen die Vorstellungsentscheidung der belangten Behörde vom 31. Jänner 1994. Geltend gemacht wird inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf richtige Anwendung des § 1 der Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 9. Dezember 1968, LGBl. Nr. 98/1968, in der geltenden Fassung, iVm § 1 AVG verletzt.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und - ebenso wie die Nachbarin - in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die Gemeinde hat in einem Schriftsatz vom 20. Juni 1994 (lediglich) erklärt, sich dem Beschwerdeinhalt vollinhaltlich anzuschließen, und hat Kostenersatz angesprochen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Voranzustellen ist, daß - wenngleich im Baugesuch die Bezeichnung der Katastralgemeinde verstümmelt ist - für den Verwaltungsgerichtshof kein Zweifel besteht, daß es sich bei dem im Baugesuch genannten Grundstück (auf welchem das projektierte Bauwerk errichtet werden soll) um jenes handelt, das Gegenstand des Pachtvertrages vom 22. Mai 1992 war.

Gemäß § 16 Abs. 2 Z. 9 der Salzburger Gemeindeordnung 1965, LGBl. Nr. 63 (Wiederverlautbarung der Salzburger Gemeindeordnung 1956) sind der Gemeinde zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich die behördlichen Aufgaben insbesondere in Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei, soweit sie nicht bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs. 5 B-VG) zum Gegenstand hat, wie auch der örtlichen Feuerpolizei und der örtlichen

Raumplanung gewährleistet.

§ 16 Abs. 4 leg. cit. (idF LGBl. Nr. 63/1965) bestimmt (unter anderem), daß auf Antrag der Gemeinde die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, insoweit dieser Angelegenheiten aus dem Bereich der Landesvollziehung umfaßt, durch Verordnung der Landesregierung auf eine staatliche Behörde übertragen werden kann. Auf die Dauer der Wirksamkeit einer solchen Verordnung ist die Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde eine Angelegenheit der staatlichen Verwaltung und als solche dem in Betracht kommenden administrativen Instanzenzug unterworfen. Die Verordnung ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.

Diese Bestimmung erhielt mit der Novelle LGBl. Nr. 88/1969 die Absatzbezeichnung 5. Die Salzburger Gemeindeordnung 1965 wurde in der Folge mit der Kundmachung der Salzburger Landesregierung LGBl. Nr. 56/1976 als Salzburger Gemeindeordnung 1976 wiederverlautbart.

Aufgrund des § 16 Abs. 4 der Salzburger Gemeindeordnung 1965 erging "über Antrag der in Betracht kommenden Gemeinden" die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 9. Dezember 1968, LGBl. Nr. 98/1968. Gemäß dem § 1 dieser Verordnung wurde unter anderem für die mitbeteiligte Gemeinde

"... auf dem dem eigenen Wirkungsbereich zugehörigen Gebiete der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung übertragen

I. Auf die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung die Besorgung der

a)

Aufstellung der Bebauungspläne, jedoch mit Ausnahme der Herstellung der Entwürfe hiefür (Abschnitt I. des Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968);

b)

Bauplatzerklärungen (Abschnitt II des Bebauungsgrundlagengesetzes);

c)

Erteilung der Baubewilligung in jenen Fällen, in denen nach der Gewerbeordnung die gewerbehördliche Genehmigung der Betriebsanlage erforderlich ist (§ 13 der Salzburger Landbauordnung 1968, LGBl. Nr. 84);

d)

Erteilung der Baubewilligung für Bauvorhaben der Gemeinde, wobei es keinen Unterschied macht, ob die Gemeinde allein oder in Verbindung mit einer anderen Person als Bauherr auftritt;

e)

zur Behebung von Baumängeln an Bauten der in lit. c und d angeführten Art erforderlichen Maßnahmen;

II. auf die Landesregierung die Besorgung der

a)

Entscheidung über Bauvorhaben, welche auf Kosten des Landes oder des Bundes oder eines unter unmittelbarer Verwaltung dieser Gebietskörperschaften stehenden öffentlichen Fonds geführt werden, jedoch mit Ausnahme von bundeseigenen Gebäuden, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs. 5 des Bundes-Verfassungsgesetzes);

b)

zur Behebung von Baumängeln an Bauten der in lit. a angeführten Art erforderlichen Maßnahmen."

Gemäß § 6 Abs. 1 leg. cit. trat die Verordnung mit 1. Jänner 1969 in kraft.

Diese Verordnung wurde in der Folge mehrfach geändert. Im Beschwerdefall ist die Fassung gemäß der Verordnung LGBl. 19/1993 anzuwenden (zugleich mit dem Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 in kraft getreten, somit mit 1. März 1993). Demnach erhielt die Verordnung den Kurztitel "Bau-Delegierungsverordnung für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung; im § 1 Punkt I. entfiel die lit. a, die lit. b, c und d erhielten die Bezeichnungen a, b und c. Lit. e wurde durch Bestimmungen ersetzt, die, ebenso wie die weiteren Änderungen durch die Verordnung LGBl. Nr. 19/1993 sowie auch die früheren Änderungen für den Beschwerdefall ohne Belang sind.

Im Beschwerdefall ist inbesondere strittig, in welchem Sinn § 1 Z. I lit. c (zuvor lit. d) dieser Verordnung auszulegen ist: Die Beschwerdeführerin vertritt den Standpunkt, daß es sich im vorliegenden Fall im Hinblick auf die gewählte vertragliche Konstruktion (einschließlich des Abtretungsvertrages vom 11. März 1993) um kein "Bauvorhaben der Gemeinde" handle und nicht die Gemeinde, sondern nur sie (Beschwerdeführerin) Bauherr sei. Dem gegenüber vertritt die Nachbarin den Standpunkt, die vertragliche Konstruktion vermöge daran nichts zu ändern, daß es sich bei der Errichtung einer Feuerwehrzeugstätte um ein kommunales Projekt und somit um ein "Bauvorhaben der Gemeinde" handle; auch nach Darstellung in der Beschwerde sei die Gemeinde jedenfalls im Zeitraum von Antragstellung bis zur Erlassung des Berufungsbescheides aufgrund des Bestandvertrages vom 22. Mai 1992 allein rechtlich befugt gewesen zu entscheiden, ob das den Gegenstand des Vertrages bildende Bauvorhaben zur Errichtung gelangen solle oder nicht, weshalb sie auch insofern der Bauherr gewesen sei. Im übrigen sei der Abtretungsvertrag vor Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde unwirksam gewesen (wird jeweils näher ausgeführt).

Die anzuwendende Bau-Delegierungsverordnung enthält diesbezüglich keine Begriffsbestimmungen, sodaß auf die gesetzlichen Bestimmungen zurückzugreifen ist, die das Baubewilligungsverfahren regeln, das waren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung die Bestimmungen der (in der wiederverlautbarten Fassung) zugleich in Kraft getretenen Salzburger Landbauordnung 1968 (LBO 1968), LGBl. Nr. 84/1968.

Auch die LBO 1968 enthält keine diesbezüglichen Begriffsbestimmungen. Aus den Normen betreffend das Baubewilligungsverfahren ergibt sich aber, daß als "Bauherr" der Bauwerber (Bewilligungswerber) verstanden wird (vgl. § 8 hinsichtlich der Unterfertigung der Baupläne, § 10 Abs. 3 hinsichtlich der Personen, die zur Bauverhandlung vorzuladen sind, auch die §§ 11 Abs. 5 bis Abs. 7 oder auch 12 Abs. 2 uam). Dem entspricht auch die Definition in Krzizek, System des österreichischen Baurechts, Seite 491, wonach Bauherr derjenige ist, über dessen Auftrag und für dessen Rechnung ein Bau ausgeführt wird: Liege ein Bauansuchen vor, sei Bauherr derjenige, der um die Erteilung der Baubewilligung im eigenen Namen einschreite.

Nunmehr ist das Baubewilligungsverfahren im Salzburger Baupolizeigesetz (BaupolG), LGBl. Nr. 117/1973, geregelt (im Beschwerdefall ist die Fassung gemäß LGBl. Nr. 100/1992 anzuwenden). Auch das Baupolizeigesetz verwendet an mehreren Stellen den Begriff "Bauherrn", ohne ihn zu definieren. Im § 7 Abs. 1 leg. cit. heißt es, daß Parteien im Bewilligungsverfahren der Bewilligungswerber, der Grundeigentümer und außerdem näher bezeichnete Personen sind; der Begriff "Bauherr" kommt hier nicht vor. Auch in § 7 Abs. 2 ist vom Bewilligungswerber, nicht aber vom Bauherrn die Rede. Im Abs. 3 leg. cit. heißt es, Partei in einem Verfahren zur Verlängerung der Frist gemäß § 9 Abs. 7 sei der Bauherr und in Abs. 4, daß Partei im Verfahren zur Erlassung behördlicher Vorkehrungen gemäß § 13 "der Bauherr (Bewilligungswerber), gegebenenfalls der Bauführer" seien. Nach Abs. 5 leg. cit. ist Partei im Verfahren gemäß § 16 sowie in einem Überprüfungsverfahren gemäß § 17 "der Bauherr bzw. der Veranlasser oder Eigentümer". In Abs. 7 leg. cit. ist wieder vom Bewilligungswerber die Rede. Hauer, Salzburger Baurecht2, Anmerkung 2 zu § 7 BaupolG führt aus, daß derjenige, der (im eigenen Namen) um die Erteilung der Baubewilligung ansuche, der Bewilligungswerber sei. Der Gesetzgeber setze den Begriff Bewilligungswerber offensichtlich mit dem des Bauherrn (das sei derjenige, auf dessen Auftrag und Rechnung der Bau ausgeführt werde) gleich, wie § 7 Abs. 3 und Abs. 4 zu entnehmen sei (siehe auch aaO Anmerkung 8 und 10). Im § 11 Abs. 1 leg. cit. heißt es, der "Inhaber der Bewilligung (Bauherr)" habe sich zur Ausführung einer der näher umschriebenen baulichen Maßnahmen solcher Personen zu bedienen, die hiezu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugt seien (Bauausführende). Nach Abs. 2 hat der "Bauherr" ferner für die Überwachung der Vornahme von solchen baulichen Maßnahmen einen Bauausführenden oder eine sonstige, hiezu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriten ausdrücklich befugte Person als Bauführer zu bestellen; nach Abs. 5 leg. cit. haben sich der Bauherr, die Bauausführenden und der Bauführer wechselseitig ohne Verzug von Verfügungen der Baubehörde betreffend die bauliche Maßnahme Mitteilung zu machen. Im § 12 Abs. 3 BaupolG heißt es, daß der Bauherr den Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahmen der Baubehörde zuvor schriftlich anzuzeigen habe und in Abs. 4 leg. cit., daß mit dieser Anzeige der vom Bauherrn gemäß § 11 bestellte Bauführer namhaft zu machen sei. § 17 Abs. 1 BaupolG bestimmt, daß die Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten aber die Aufnahme ihrer Benützung oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehenen Teile der Baubehörde anzuzeigen sei, und daß diese Anzeige vom Bauherrn zu erstatten sei. Auch in Abs. 2 leg. cit. ist vom "Bauherrn" die Rede (der Begriff "Bewilligungswerber" wird hier nicht gebraucht).

In Übereinstimmung mit dem Verständnis dieses Begriffes zur Zeit der LBO, wie sie bei Krzizek zum Ausdruck kommt, gebraucht auch das BauPolG JEDENFALLS IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN die Begriffe

Bauherr und Bewilligungswerber synonym, wie sich ausdrücklich auch aus § 11 Abs. 1 leg. cit. ergibt. Somit ist die mitbeteiligte Gemeinde nicht als Bauherr im Sinne dieser Bestimmungen der Verordnung aufgetreten, weil NUR die Beschwerdeführerin um Erteilung der Baubewilligung eingekommen ist.

§ 1 Z. I lit. c der Verordnung ist daher so zu verstehen, daß "Bauvorhaben der Gemeinde" nur solche sind, bei denen die Gemeinde allein oder in Verbindung mit einer anderen Person als Bauherr, das heißt als Bewilligungswerber, auftritt. (In diesem Sinne sichtlich Hauer, aaO, S 28, wenn er zu diesen Salzburger Bau-Delegierungsverordnungen ausführt, die Übertragung von Bauvorhaben der Gemeinde an die Bezirkshauptmannschaft erscheine ihm problematisch, weil hier ausschließlich auf die Person des Bauwerbers abgestellt werde). Die Frage, ob dies auch dann gilt, würde die Gemeinde eine Bauführung auf eigene Rechnung und Gefahr beabsichtigen, und nur zum Schein einen Dritten als Bauwerber vorschieben, kann dahinstehen, weil die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides einen solchen Sachverhalt nicht festgestellt hat und - im übrigen - die der belangten Behörde nicht vorgelegene Abtretungsvertrag zwischen der Beschwerdeführerin und der Gemeinde eindeutig dahin geht, daß die Errichtung des Gebäudes auf Rechnung und Gefahr der Beschwerdeführerin, wenn auch im Hinblick auf eine künftige Überlassung an die Gemeinde gegen Entgelt, erfolgen solle. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde kommt es auf die Eigentumsverhältnisse am Baugrundstück in diesem Zusammenhang ebensowenig an, wie auf die Verpflichtung der Gemeinde gegenüber der "Verpächterin" des Grundstücks, die für eine Bauführung notwendigen Berechtigungen und Bewilligungen beizuschaffen, weil damit nichts anderes zum Ausdruck kommt, als die Klarstellung, daß die Verpächterin abgesehen von der Überlassung des Grundstücks und der Abgabe der erforderlichen Erklärungen gegenüber der Behörde keine weiteren Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber hat. Hatte aber die Beschwerdeführerin das Projekt während des gesamten Bauverfahrens (nur) als EIGENES Vorhaben betrieben, kommt dem von der Nachbarin relevierten Umstand, daß die Beschwerdeführerin das Baugesuch noch vor Abschluß des (schriftlichen) Abtretungsvertrages eingebracht hatte (dies, folgte man den Beschwerdeausführungen, sichtlich in der Erwartung, daß er in diesem Sinne abgeschlossen werde), keine entscheidende Bedeutung zu, wie auch dahingestellt bleiben kann, wann der Abtretungsvertrag Wirksamkeit entfaltet hat (insbesondere, ob er genehmigungspflichtig war oder nicht). Davon ausgehend, bedeutete dies, daß die Voraussetzungen des § 1 Z. I lit. c der Verordnung nicht vorlagen und somit die Zuständigkeit der Gemeindebehörden gegeben war.

Der Verwaltungsgerichtshof verkennt dabei nicht die Argumentation der Nachbarin, daß die fragliche Regelung in der Verordnung erkennbarerweise dem Ziel diene, den Anschein einer Befangenheit zu vermeiden, der daraus erwachsen könnte, daß die Gemeinde in eigener Sache entscheide, also in einer Angelegenheit, die unmittelbar ihre Interessen betreffe, wie es bei einem Bauvorhaben, das von ihr getragen werde, der Fall sei. Dem muß entgegengehalten werden, daß das Judizieren in eigener Sache an sich zulässig ist, dies hinsichtlich der Gemeinde ohnedies den allgemeinen Zuständigkeitsvorschriften in Bausachen (vgl. § 22 BaupolG) entspricht, wie auch darauf hinzuweisen ist, daß der Verordnungsgeber - die Salzburger Landesregierung - mit § 1 Z. II lit. a ihre eigene Zuständigkeit zur Entscheidung über Bauvorhaben herbeigeführt hat, welche auf Kosten des Landes geführt werden (siehe dazu ebenfalls Hauer aaO, S 28). Diese Bedenken der Nachbarin vermögen daher für sich allein an der (ansonsten gegebenen) Zuständigkeit der Gemeindebehörden nichts zu ändern.

Demnach war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Die Eingabe der Gemeinde, mit der sie lediglich erklärte, sich den Beschwerdeausführungen anzuschließen, war - gleich einer verspäteten Beschwerde - zurückzuweisen (siehe die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 29. Feber 1980, Slg. Nr. 10.057/A - nur Leitsatz - und, aus jüngerer Zeit, vom 20. Feber 1989, Zl. 89/08/0127).

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1994060053.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

12.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at