

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/12/15 92/05/0103

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.12.1992

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

## Norm

BauO OÖ 1976 §2 Abs1;

BauO OÖ 1976 §45 Abs2;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer, Dr. Giendl und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Werner, über die Beschwerde des R in I, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 23. Jänner 1992, Zl. BauR-010060/63-1991 Ru/Lan, betreffend die Zurückweisung eines Bauansuchens (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 3.035,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Schreiben vom 25. November 1989 erklärte der Beschwerdeführer, zu seinem Bauvorhaben betreffend Grundstücke der KG Y das angekündigte Bauansuchen mit Tekturplan und Baubeschreibung zur Änderung der Bauausführung zu überreichen. Das gleichzeitig vorgelegte Bauansuchen vom 24. November 1989 langte beim Stadttamt der mitbeteiligten Gemeinde am 28. November 1989 ein. In dem Bauansuchen führte der Beschwerdeführer u.a. wörtlich aus:

"Bis zur Erledigung dieses Ansuchens, der Bewilligung zur Änderung der Bauausführung nach der Tekturplanung 89.10.29, wird gebeten, die gegebene Bau- und Bauplatzbewilligung aufrechtzuerhalten bzw. zu verlängern und die Vereinigung der Bauparzellen in einer Einlagezahl zu stunden bzw. nachzusehen. Bei Zweifel zum Bauplatzvorliegen, wird die Feststellung beantragt, daß eine Bauplatzbewilligung zum vorliegenden Bauvorhaben gegeben ist."

Nach der gegebenen Baubeschreibung handelt es sich bei dem Bauvorhaben um einen Zu-, Umbau und eine Instandsetzung zur zeitgemäß möglichen Nutzung der Baulichkeiten nach heutigen Anforderungen und Gewerberechtsvorschriften. Wie der Baubeschreibung auch entnommen werden kann, soll der umbaute Raum um 273 m<sup>3</sup> erweitert werden, die Gebäudehöhe um 0,50 m erhöht werden. Nach der Darstellung im Einreichplan und der angeschlossenen Feldskizze erstreckt sich die Bauführung nicht nur auf die dem Beschwerdeführer gehörigen Bauparzellen 256 und 259, sondern teilweise auch auf die Bauparzelle 258, welche sich im Eigentum einer Nachbarin befindet. Hierbei soll im ersten, zweiten und dritten Obergeschoß ein zur Bauparzelle 258 gehöriger Lichthof überbaut werden. Den Grundrißdarstellungen kann die beabsichtigte Abtragung von Mauern, die Errichtung neuer Mauern sowie eine gegenüber dem bisherigen Bestand andere Raumeinteilung entnommen werden. Die eingetragenen Widmungen betreffen offensichtlich die künftige Verwendung, die bisherige Verwendung kann dem Einreichplan nicht entnommen werden. Nach der Schnittdarstellung soll das Dach gegenüber dem bisherigen Bestand zum Teil über das in der Baubeschreibung genannte Ausmaß erhöht werden, doch sind diesbezüglich keine Koten angegeben.

Nach erfolglosen Versuchen der Baubehörde erster Instanz, zwischen dem Beschwerdeführer und seiner Nachbarin ein Einvernehmen herbeizuführen, wurde der Beschwerdeführer in einem Schreiben der Gemeinde vom 10. April 1990 darauf hingewiesen, daß ohne die nach Auffassung der Baubehörde erforderliche Bauplatzbewilligung sein Bauansuchen ohne Durchführung einer Bauverhandlung zurückgewiesen werden müsse. In einem weiteren Schreiben vom 10. Mai 1990 forderte der Bürgermeister den Beschwerdeführer auf, innerhalb von drei Wochen der Baubehörde konkrete Ansuchen um Bauplatzbewilligung mit Teilungsplänen und um Enteignung mit Planunterlagen vorzulegen. Sollte innerhalb der genannten Frist ein Bauplatzbewilligungsansuchen nicht vorliegen, werde das Bauansuchen zurückgewiesen. In der Folge ersuchte der Beschwerdeführer zweimal telefonisch um Erstreckung der festgesetzten Frist. In einer Eingabe vom 28. Juli 1990 vertrat er (neuerlich) die Ansicht, ein Bauplatz liege ohnehin vor und es handle sich bei seinem Vorhaben nur um die Revitalisierung eines gegebenen Baubestandes in einem Innenstadtbereich, in dem geschlossene Bauweise gegeben sei und sich die Bauplatzgrenzen nicht verändern könnten. Der Beschwerdeführer hätte entsprechende Anträge gestellt, im Bebauungsplan den Bauplatz auszuweisen, damit eine Enteignung der Ergänzungsfläche durchgeführt werden könne. Erst seit dem Jahr 1989 werde die Ansicht vertreten, die "Grundflächen unter dem gesamten Baubestand" müßten einen Bauplatz darstellen. Der Umbau im Innern des Gebäudes verwende nur den bisher "bauausgenützten" Raum. Ein formell vollständiges Begehren mit Teilungsplänen würde vom beauftragten Zivilgeometer in den nächsten Tagen eingereicht werden.

Mit einem weiteren Anbringen vom 4. September 1990 erklärte der Beschwerdeführer, zu seinem Enteignungsantrag einen inzwischen erstellten Grundeinlösungsplan vorzulegen.

Mit Bescheid vom 29. Oktober 1990 wies der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde das Bauansuchen des Beschwerdeführers gemäß § 45 der O.ö. Bauordnung mit der Begründung zurück, daß er zwar um Enteignung des hier strittigen Grundstücksteiles der Parzelle 258 angesucht habe, nicht aber um die Bauplatzbewilligung.

Der dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Berufung gab der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit Bescheid vom 18. Dezember 1990 keine Folge. Auch die Baubehörde zweiter Instanz vertrat die Ansicht, daß für den Zu- und Umbau nach der O.ö. Bauordnung eine Bauplatzbewilligung erforderlich sei. Davon könne entgegen der Meinung des Beschwerdeführers auch dann nicht abgesehen werden, wenn möglicherweise in einem früheren Bauansuchen von der Baubehörde das Fehlen der Bauplatzbewilligung übersehen und entgegen den gesetzlichen Bestimmungen eine Baubewilligung erteilt worden sei. Auf die vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Fragen bezüglich des Eigentums an dem zu überbauenden Lichthof sei nicht einzugehen gewesen.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid gab die O.ö. Landesregierung der Vorstellung des Beschwerdeführers keine Folge. Nach Wiedergabe des Sachverhaltes und der einschlägigen Bestimmungen der O.ö. Bauordnung erachtete auch die Gemeindeaufsichtsbehörde für das Bauvorhaben des Beschwerdeführers eine Bauplatzbewilligung als erforderlich. Auch wenn von einem Zubau bzw. Neubau nicht ausgegangen werden könne, liege doch jedenfalls ein Umbau vor, der eine Bauplatzbewilligung erforderlich mache. Wenn der Beschwerdeführer darauf verweise, daß er ein Verfahren angestrebt habe, in dem es darum gehe, festzustellen, ob eine Bauplatzbewilligung vorliege, so stelle dies zweifelsfrei eine Vorfrage im Sinne des § 38 AVG dar. Nach den Akten sei aber bisher eine Bauplatzbewilligung nicht erteilt worden und aus einem allfälligen unrichtigen Verhalten einer Behörde könne nicht ein Recht abgeleitet werden, das bei richtigem Verhalten nicht bestünde. Auch die O.ö. Landesregierung vertrete - wenn auch unpräjudiziell - die Ansicht, daß eine Bauplatzbewilligung für den beabsichtigten

Umbau der Gebäude des Beschwerdeführers nicht vorhanden sei, für dieses Bauvorhaben aber notwendig wäre. Der Beschwerdeführer habe es aber unterlassen, trotz Aufforderung fristgerecht um eine solche anzusuchen bzw. eine solche zu erlangen. Demnach sei nach § 45 Abs. 2 der O.ö. Bauordnung eine richtige Entscheidung getroffen worden.

In seiner Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt der Beschwerdeführer, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde und der mitbeteiligten Partei erstatteten Gegenschriften und über die Replik des Beschwerdeführers hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung (§ 2), liegt aber eine rechtswirksame Bauplatzbewilligung nicht vor und ist auch kein Bauplatzbewilligungsverfahren anhängig, so hat die Baubehörde nach § 45 Abs. 2 der O.ö. Bauordnung (BO) den Bauwerber schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist um die Bauplatzbewilligung anzusuchen. Bringt der Bauwerber innerhalb der festgesetzten Frist ein Bauplatzbewilligungsansuchen nicht ein, so hat die Baubehörde das Baubewilligungsansuchen zurückzuweisen.

Nach § 2 Abs. 1 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.

Nach § 41 Abs. 2 lit. d BO ist als Zubau im Sinne des Abs. 1 die Vergrößerung eines Gebäudes der Höhe, Länge oder Breite nach zu verstehen. Der Begriff des Umbaues wird im § 41 Abs. 2 lit. e BO als eine so weitgehende bauliche Änderung des Gebäudes, daß dieses nach der Änderung ganz oder doch in größeren Teilen (z.B. hinsichtlich eines Geschoßes) als ein anderes anzusehen ist, umschrieben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat auf Grund der vorliegenden Baubeschreibung und der Darstellungen im Einreichplan keine Bedenken dagegen, daß die gemeindlichen Baubehörden zu Recht entsprechend der vom Beschwerdeführer selbst angeführten Bezeichnung das vorliegende Bauvorhaben als Zu- und Umbau zu qualifizieren hatten, wie die mitbeteiligte Gemeinde in ihrer Gegenschrift zutreffend darlegt. Wenn in der Beschwerde darauf verwiesen wird, daß die belangte Behörde ausgeführt habe, nach den Plänen würde sich an den Außenmauern des Objektes nichts ändern, so trifft dies nach den vorliegenden Plänen betreffend die Bauführung im Bereich des Lichthofes und des Dachbereiches nicht zu, sodaß die in diesem Zusammenhang vom Beschwerdeführer angestellten Überlegungen, in Wahrheit liege weder ein Zu- noch ein Umbau vor, sich als nicht zielführend erweisen.

Wenn der Beschwerdeführer behauptet, der wesentliche Änderungen am Gebäude betreffende Umbau sei bereits mit der Baubewilligung vom 2. Mai 1986 bewilligt worden, so muß ihm entgegengehalten werden, daß dies nach einem Vergleich mit den bewilligten Plänen nicht zutrifft und damals weder eine Überbauung des Lichthofes noch eine Erhöhung des Daches vorgesehen war.

Durfte die Baubehörde sohin zu Recht davon ausgehen, daß nicht nur der Beschwerdeführer selbst sein Bauvorhaben als Zu- und Umbau bezeichnete, sondern diese rechtliche Beurteilung auch dem Inhalt seines Bauansuchens entspricht, so durfte sie nach § 2 Abs. 1 BO eine Baubewilligung nur erteilen, wenn eine Bauplatzbewilligung vorliegt oder gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt wird. Dementsprechend hatte die Baubehörde erster Instanz den Beschwerdeführer aufgefordert, innerhalb einer angemessen festgesetzten Frist, die zweimal verlängert wurde, um die Bauplatzbewilligung anzusuchen. Da der Beschwerdeführer diesem Ansuchen, wie bereits dargetan, nicht entsprochen hat, hatte der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz gemäß § 45 Abs. 2 letzter Satz BO das Baubewilligungsansuchen zurückzuweisen.

Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage konnte unbeachtet bleiben, daß der Beschwerdeführer bereits in seinem Bauansuchen beantragt hatte, die gegebene Bau- und Bauplatzbewilligung aufrechtzuerhalten bzw. zu verlängern oder festzustellen, daß eine Bauplatzbewilligung gegeben ist. Die gemeindlichen Baubehörden durften nämlich zu Recht davon ausgehen, daß eine Bauplatzbewilligung selbst dann nicht angenommen werden darf, wenn zu einem früheren Zeitpunkt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens irrtümlich eine solche Bauplatzbewilligung nicht verlangt worden ist bzw. als nicht erforderlich erachtet wurde. Daß aber bisher eine Bauplatzbewilligung für die beiden Bauparzellen und den durch die Bauführung in Anspruch genommenen Teil der Parzelle der Nachbarin nicht erteilt worden ist, hat das durchgeführte Ermittlungsverfahren zweifelsfrei ergeben. Dies dürfte letztlich auch der Beschwerdeführer erkannt haben, da er die Einleitung eines Enteignungsverfahrens beantragte, welches den Zweck

verfolgt, jenen Teil des Nachbargrundes im Enteignungswege zu erwerben, hinsichtlich dessen ihm auf Grund eines Vertrages aus dem Jahre 1886 nur das Recht zusteht, bestimmte Teile der Bauparzelle der Nachbarin in bestimmten Bereichen zu überbauen. Der Verwaltungsgerichtshof verkennt in diesem Zusammenhang nicht, daß diese Vertragsregelung aus dem Jahre 1886 mit der nun geltenden O.ö. Bauordnung nicht so weit harmonisiert werden kann, daß der Beschwerdeführer seine Servitutsrechte in einem größeren Maß ausüben darf als dies nach dem gegebenen, baubehördlich bewilligten Bestand zulässig ist. Bei einer solchen Situation sind dennoch die sich aus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gegebenen Schranken zu beachten.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Zuspruch von Aufwendersatz stützt sich auf die §§ 47 ff. VwGG und die Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1992:1992050103.X00

**Im RIS seit**

15.12.1992

**Zuletzt aktualisiert am**

07.08.2009

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)