

TE Vwgh Erkenntnis 2026/3/27 Ra 2025/05/0145

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.03.2026

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich
L82000 Bauordnung
L82004 Bauordnung Oberösterreich
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
23/04 Exekutionsordnung
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

ABGB §835
AVG §38
AVG §8
BauO OÖ 1994 §28 Abs2 Z2
BauRallg
EO §367 Abs1

1. ABGB § 835 heute
2. ABGB § 835 gültig ab 01.01.1812

1. AVG § 38 heute
2. AVG § 38 gültig ab 01.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 38 gültig von 01.02.1991 bis 28.02.2013

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. EO § 367 heute
2. EO § 367 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 86/2021
3. EO § 367 gültig von 01.08.1989 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 343/1989

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger und Dr.in Gröger als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision der S B (vormals Y), vertreten durch Mag. Willibald Berger, Rechtsanwalt in Marchtrenk, gegen das

am 12. Juni 2025 mündlich verkündete und am 1. Juli 2025 schriftlich ausgefertigte Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich, 1. LVwG-154303/13/VG-154304/2 und 2. LVwG-154305/12/VG-154306/2, betreffend Zurückweisung eines Bauansuchens (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Stadtgemeinde Marchtrenk; mitbeteiligte Parteien: A und E B, vertreten durch Dr. Thomas Gratzl, Rechtsanwalt in Wels; weitere Partei: Oberösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Stadtgemeinde Marchtrenk hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von € 1.446,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

Mit dem am 5. September 2016 eingelangten Bauansuchen vom 29. August 2016 beantragte die Rechtsvorgängerin der Revisionswerberin die (nachträgliche) Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem näher bezeichneten Grundstück. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 23. Dezember 2019 wurde ihr diese unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt. Mit weiterem Bescheid der belangten Behörde vom 16. Mai 2022, der bereits an die Revisionswerberin als Rechtsnachfolgerin gerichtet war, wurde dieser Bescheid hinsichtlich eines Auflagepunktes berichtigt.

2

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Verwaltungsgericht den gegen beide - den mitbeteiligten Parteien nach ihren Angaben mit Schreiben vom 16. Juli 2024 zugestellten - Bescheide erhobenen Beschwerden der mitbeteiligten Parteien nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung statt. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof erklärte es für nicht zulässig.

3

Begründend führte das Verwaltungsgericht aus, der Sachverhalt sei unstrittig; es sei lediglich eine (zivilrechtliche) Vorfrage auf Basis einer bereits ergangenen zivilgerichtlichen Entscheidung zu beurteilen. Die mitbeteiligten Parteien seien jeweils zur Hälfte Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks. Zu beurteilen sei die Frage des Vorliegens ihrer Zustimmung als Grundeigentümer zum Antrag auf Erteilung der (nachträglichen) Baubewilligung der Revisionswerberin gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 erster Satz Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994. Die mitbeteiligten Parteien hätten ihre Zustimmung zum Bauansuchen nicht erteilt; insbesondere hätten sie keinen Einreichplan unterzeichnet. Das (rechtskräftige) zivilgerichtliche Urteil des Bezirksgerichts Wels vom 18. September 2002, 13 C 1072/02b - 8, ersetze eine Zustimmung der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren nicht. Vielmehr seien die mitbeteiligten Parteien mit diesem Urteil verpflichtet worden, „ein Ansuchen um Baubewilligung gemäß § 28 OÖ Bauordnung 1994 hinsichtlich der nachträglichen Genehmigung des von der Klägerin [Anmerkung: Rechtsvorgängerin der Revisionswerberin] auf dem Grundstück [...] errichteten Hauses zu unterfertigen [...]“. Sie seien damit zu einer unvertretbaren Handlung verpflichtet worden. Gemäß § 354 EO wäre die exekutionsrechtliche Konsequenz gewesen, die Verpflichteten exekutionsrechtlich zu einer unvertretbaren Handlung anzuhalten. Ein solches Exekutionsverfahren sei nicht geführt worden. Da die Zustimmung der mitbeteiligten Parteien als Grundeigentümer und damit ein zwingendes Erfordernis für die Erteilung der Baubewilligung fehle, sei den Beschwerden stattzugeben gewesen. Begründend führte das Verwaltungsgericht aus, der Sachverhalt sei unstrittig; es sei lediglich eine (zivilrechtliche) Vorfrage auf Basis einer bereits ergangenen zivilgerichtlichen Entscheidung zu beurteilen. Die mitbeteiligten Parteien seien jeweils zur Hälfte Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks. Zu beurteilen sei die Frage des Vorliegens ihrer Zustimmung als Grundeigentümer zum Antrag auf Erteilung der (nachträglichen) Baubewilligung der Revisionswerberin gemäß Paragraph 28, Absatz 2, Ziffer 2, erster Satz Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994. Die mitbeteiligten Parteien hätten ihre Zustimmung zum Bauansuchen nicht erteilt; insbesondere hätten sie keinen Einreichplan unterzeichnet. Das (rechtskräftige) zivilgerichtliche Urteil des Bezirksgerichts Wels vom 18. September 2002, 13 C 1072/02b - 8, ersetze eine Zustimmung der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren nicht. Vielmehr seien die mitbeteiligten Parteien mit diesem Urteil verpflichtet worden, „ein Ansuchen um Baubewilligung gemäß Paragraph 28, OÖ Bauordnung 1994 hinsichtlich der nachträglichen Genehmigung des von der Klägerin [Anmerkung: Rechtsvorgängerin der Revisionswerberin] auf dem Grundstück [...] errichteten Hauses zu unterfertigen [...]“. Sie seien damit zu einer unvertretbaren Handlung verpflichtet

worden. Gemäß Paragraph 354, EO wäre die exekutionsrechtliche Konsequenz gewesen, die Verpflichteten exekutionsrechtlich zu einer unvertretbaren Handlung anzuhalten. Ein solches Exekutionsverfahren sei nicht geführt worden. Da die Zustimmung der mitbeteiligten Parteien als Grundeigentümer und damit ein zwingendes Erfordernis für die Erteilung der Baubewilligung fehle, sei den Beschwerden stattzugeben gewesen.

4

Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision. Die mitbeteiligten Parteien und die belangte Behörde erstatteten im eingeleiteten Vorverfahren Revisionsantwortungen. Die belangte Behörde führte darin aus, dass die Zustimmung der mitbeteiligten Parteien nach Ansicht der Baubehörde unzweifelhaft vorliege. Die mitbeteiligten Parteien beantragten die kostenpflichtige Zurück-, in eventu Abweisung der Revision.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

5

Die Revision ist hinsichtlich des Nachweises der Zustimmung der Mitbeteiligten zulässig und im Ergebnis auch begründet.

6

Die relevante Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994, LGBl. Nr. 66/1994 in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 34/2013, lautet auszugsweise: Die relevante Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994, Landesgesetzblatt Nr. 66 aus 1994, in der hier maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 34 aus 2013,, lautet auszugsweise:

„§ 28

Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubewilligung ist bei der Baubehörde schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat zu enthalten:

[...]

(2) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

[...]

2.

beim Neu-, Zu- und Umbau sowie beim Abbruch von Gebäuden die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist; [...]

[...]“

7

Die relevanten Bestimmungen der Exekutionsordnung, RGBl. Nr. 79/1896 idF BGBl. I Nr. 86/2021, lauten auszugsweise: Die relevanten Bestimmungen der Exekutionsordnung, RGBl. Nr. 79 aus 1896, in der Fassung , Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 86 aus 2021,, lauten auszugsweise:

„Erwirkung unvertretbarer Handlungen

§ 354.Paragraph 354,

(1) Der Anspruch auf eine Handlung, die durch einen Dritten nicht vorgenommen werden kann und deren Vornahme zugleich ausschließlich vom Willen des Verpflichteten abhängt, wird dadurch vollstreckt, dass der Verpflichtete auf Antrag vom Exekutionsgericht durch Geldstrafen oder durch Haft bis zur Gesamtdauer von sechs Monaten zur Vornahme der Handlung angehalten wird.

[...]

Abgabe einer Willenserklärung

§ 367.Paragraph 367,

(1) Wenn der Verpflichtete nach Inhalt des Exekutionstitels eine Willenserklärung abzugeben hat, gilt diese Erklärung als abgegeben, sobald das Urteil die Rechtskraft erlangt hat oder ein anderer Exekutionstitel gleichen Inhaltes zum Antrag auf Exekutionsbewilligung berechtigt.

[...]“

8

Die mitbeteiligten Parteien sind je zur Hälfte Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Demnach ist in Entsprechung des § 28 Abs. 2 Z 2 Oö. BauO 1994 einem Baubewilligungsantrag ein Nachweis ihrer Zustimmung anzuschließen. Die Zustimmung aller Miteigentümer stellt dabei keine Vorfrage des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens dar, sondern (ihr Nachweis) einen Beleg des Bauansuchens. Die mitbeteiligten Parteien sind je zur Hälfte Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Demnach ist in Entsprechung des Paragraph 28, Absatz 2, Ziffer 2, Oö. BauO 1994 einem Baubewilligungsantrag ein Nachweis ihrer Zustimmung anzuschließen. Die Zustimmung aller Miteigentümer stellt dabei keine Vorfrage des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens dar, sondern (ihr Nachweis) einen Beleg des Bauansuchens.

9

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass die Zustimmung des Grundeigentümers im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch Gerichtsentscheid ersetzt werden kann. Es handelt sich dabei um keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage, sondern es ist erforderlich, das fehlende Einverständnis durch eine gerichtliche Entscheidung zu ersetzen.

10

Die Frage, ob die Zustimmung eines oder mehrerer Miteigentümer zum Bauvorhaben des Bauwerbers vereinbarungswidrig nicht erteilt wurde, ist somit von den Zivilgerichten zu entscheiden und stellt im Baubewilligungsverfahren keine Vorfrage dar (vgl. zum Ganzen VwGH 26.4.2023, Ra 2022/05/0168, mwN). Die Frage, ob die Zustimmung eines oder mehrerer Miteigentümer zum Bauvorhaben des Bauwerbers vereinbarungswidrig nicht erteilt wurde, ist somit von den Zivilgerichten zu entscheiden und stellt im Baubewilligungsverfahren keine Vorfrage dar vergleiche , zum Ganzen VwGH 26.4.2023, Ra 2022/05/0168, mwN).

11

Es ist im vorliegenden Fall unstrittig, dass die mitbeteiligten Parteien als Grundeigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch eine vollstreckbare zivilgerichtliche Entscheidung zur Unterfertigung eines Bauansuchens hinsichtlich der nachträglichen Genehmigung des von der Rechtsvorgängerin der Revisionswerberin auf dieser Liegenschaft errichteten Hauses verpflichtet wurden. Fraglich ist, ob eine solche Entscheidung noch vollstreckt werden muss, indem die Revisionswerberin Exekution zur Erwirkung einer unvertretbaren Handlung gemäß § 354 EO gegen die mitbeteiligten Parteien zu führen hat, oder ob die Erklärung der Parteien nach § 367 EO mit Eintritt der Vollstreckbarkeit als abgegeben gilt. Es ist im vorliegenden Fall unstrittig, dass die mitbeteiligten Parteien als Grundeigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch eine vollstreckbare zivilgerichtliche Entscheidung zur Unterfertigung eines Bauansuchens hinsichtlich der nachträglichen Genehmigung des von der Rechtsvorgängerin der Revisionswerberin auf dieser Liegenschaft errichteten Hauses verpflichtet wurden. Fraglich ist, ob eine solche Entscheidung noch vollstreckt werden muss, indem die Revisionswerberin Exekution zur Erwirkung einer unvertretbaren Handlung gemäß Paragraph 354, EO gegen die mitbeteiligten Parteien zu führen hat, oder ob die Erklärung der Parteien nach Paragraph 367, EO mit Eintritt der Vollstreckbarkeit als abgegeben gilt.

12

Die Auslegung zivilrechtlicher Normen kann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG begründen, solange dem Verwaltungsgericht dabei keine krasse Fehlentscheidung unterlaufen ist. Eine Unvertretbarkeit ist in der Regel dann auszuschließen, wenn das Verwaltungsgericht eine zivilrechtliche Vorfrage im Einklang mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gelöst hat (vgl. VwGH 11.12.2024, Ra 2024/05/0088, mwN). Die Auslegung zivilrechtlicher Normen kann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Artikel 133, Absatz 4, B-VG begründen, solange dem Verwaltungsgericht dabei keine krasse Fehlentscheidung unterlaufen ist. Eine Unvertretbarkeit ist in der Regel dann auszuschließen, wenn das Verwaltungsgericht eine zivilrechtliche Vorfrage im Einklang mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gelöst hat vergleiche , VwGH 11.12.2024, Ra 2024/05/0088, mwN).

13

Eine solche Fehlentscheidung ist dem Verwaltungsgericht unterlaufen, indem es von der Rechtsprechung sowohl des Verwaltungsgerichtshofes als auch des Obersten Gerichtshofes zu § 367 EO abgewichen ist. Eine solche Fehlentscheidung ist dem Verwaltungsgericht unterlaufen, indem es von der Rechtsprechung sowohl des Verwaltungsgerichtshofes als auch des Obersten Gerichtshofes zu Paragraph 367, EO abgewichen ist.

14

Das Verwaltungsgericht ließ die vollstreckbare zivilgerichtliche Entscheidung, mit der die mitbeteiligten Parteien als Grundeigentümer zur Unterfertigung eines Bauansuchens hinsichtlich der nachträglichen Genehmigung des von der Rechtsvorgängerin der Revisionswerberin auf dieser Liegenschaft errichteten Hauses verpflichtet wurden, als Nachweis der Zustimmung der Grundeigentümer durch gerichtliche Ersetzung nicht genügen. Vielmehr hielt es die Durchführung eines Exekutionsverfahrens zur Erlangung der unvertretbaren Handlung der Unterschriften nach § 354 EO für erforderlich. Das Verwaltungsgericht ließ die vollstreckbare zivilgerichtliche Entscheidung, mit der die mitbeteiligten Parteien als Grundeigentümer zur Unterfertigung eines Bauansuchens hinsichtlich der nachträglichen Genehmigung des von der Rechtsvorgängerin der Revisionswerberin auf dieser Liegenschaft errichteten Hauses verpflichtet wurden, als Nachweis der Zustimmung der Grundeigentümer durch gerichtliche Ersetzung nicht genügen. Vielmehr hielt es die Durchführung eines Exekutionsverfahrens zur Erlangung der unvertretbaren Handlung der Unterschriften nach Paragraph 354, EO für erforderlich.

15

Dabei hat das Verwaltungsgericht die Regelung des § 367 Abs. 1 EO und die dazu ergangene höchstgerichtliche Judikatur außer Acht gelassen, nach der eine Erklärung, zu der der Verpflichtete nach dem Inhalt des Exekutionstitels verpflichtet ist, als abgegeben gilt, sobald das Urteil bzw. ein gleichzuhaltender Beschluss Rechtskraft erlangt hat. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass es dabei auch keinen Unterschied macht, ob der Verpflichtete im Titel zu einer Zustimmung oder zu einer Unterfertigung einer Urkunde verpflichtet wird. In der Regel wird daher die Unterfertigung im Sinn des § 367 Abs. 1 EO als geschehen zu erachten sein, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Erklärung an den aus dem Exekutionstitel Berechtigten oder an einen Dritten, etwa an eine Behörde, zu richten ist (vgl. VwGH 1.7.1982, 81/06/0190, mit Verweis auf OGH 22.12.1981, 5 Ob 47/81). Auch im Erkenntnis vom 16. Juni 1987, 84/05/0145, entschied der Verwaltungsgerichtshof (zur Bauordnung für Wien) in diesem Sinn und hielt explizit fest, dass mit der Rechtskraft des die Zustimmung der Grundeigentümer ersetzenden Urteiles (bzw. eines gleichzuhaltenden Gerichtsbeschlusses) die erforderliche Zustimmungserklärung vorliegt, sodass es keiner weiteren Ausstellung einer Zustimmungsurkunde oder Unterfertigung der Baupläne durch die verpflichteten Grundeigentümer mehr bedarf. Ein solches Urteil (bzw. ein gleichzuhaltender Gerichtsbeschluss) erfordert somit keine weitere Vollstreckung mehr (vgl. auch RIS-Justiz RS0004552, insbes. OGH 21.12.2005, 3 Ob 185/05k; RS0004455; RS0004482 [T2 bis T5]). Dabei hat das Verwaltungsgericht die Regelung des Paragraph 367, Absatz eins, EO und die dazu ergangene höchstgerichtliche Judikatur außer Acht gelassen, nach der eine Erklärung, zu der der Verpflichtete nach dem Inhalt des Exekutionstitels verpflichtet ist, als abgegeben gilt, sobald das Urteil bzw. ein gleichzuhaltender Beschluss Rechtskraft erlangt hat. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass es dabei auch keinen Unterschied macht, ob der Verpflichtete im Titel zu einer Zustimmung oder zu einer Unterfertigung einer Urkunde verpflichtet wird. In der Regel wird daher die Unterfertigung im Sinn des Paragraph 367, Absatz eins, EO als geschehen zu erachten sein, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Erklärung an den aus dem Exekutionstitel Berechtigten oder an einen Dritten, etwa an eine Behörde, zu richten ist vergleiche , VwGH 1.7.1982, 81/06/0190, mit Verweis auf OGH 22.12.1981, 5 Ob 47/81). Auch im Erkenntnis vom 16. Juni 1987, 84/05/0145, entschied der Verwaltungsgerichtshof (zur Bauordnung für Wien) in diesem Sinn und hielt explizit fest, dass mit der Rechtskraft des die Zustimmung der Grundeigentümer ersetzenden Urteiles (bzw. eines gleichzuhaltenden Gerichtsbeschlusses) die erforderliche Zustimmungserklärung vorliegt, sodass es keiner weiteren Ausstellung einer Zustimmungsurkunde oder Unterfertigung der Baupläne durch die verpflichteten Grundeigentümer mehr bedarf. Ein solches Urteil (bzw. ein gleichzuhaltender Gerichtsbeschluss) erfordert somit keine weitere Vollstreckung mehr vergleiche , auch RIS-Justiz RS0004552, insbes. OGH 21.12.2005, 3 Ob 185/05k; RS0004455; RS0004482 [T2 bis T5]).

16

Indem das Verwaltungsgericht entgegen dieser Rechtsprechung von der Notwendigkeit einer Zwangsvollstreckung trotz einer rechtskräftigen Verpflichtung zur Unterfertigung eines näher bezeichneten Bauansuchens ausging, belastete es das angefochtene Erkenntnis mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

17

Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

18

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-

Aufwandersatzverordnung 2014. Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 27. März 2026

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2025050145.L00

Im RIS seit

28.04.2026

Zuletzt aktualisiert am

30.04.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at