jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1985/2/25 B50/81

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.1985

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art83 Abs2
B-VG Art119a Abs5
AVG §8
Sbg BebauungsgrundlagenG §12 Abs4
Sbg BebauungsgrundlagenG §24
VfGG §19 Abs4 idF BGBl 297/1984

Leitsatz

Sbg. BebauungsgrundlagenG; Einstellung eines Verfahrens über ein Ansuchen des Eigentümers eines Grundstückes um Teilung eines dieses Grundstück mitumfassenden Bauplatzes; Entzug des gesetzlichen Richters durch Verweigerung der Sachentscheidung

Spruch

Der Bescheid wird aufgehoben.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die "HEIMBAU" EigentumswohnungsgesmbH, Sbg., ersuchte mit Schreiben vom 13. Juli 1972 an die Gemeindevertretung Eugendorf, "die Bauplatzerklärung für die neu gebildeten Parzellen ... und ..., mit einer Gesamtfläche von 3532 Quadratmeter, auszusprechen". Dem Ansuchen war eine "Urkunde zum Ansuchen um Bauplatzerklärung, eine Mappendarstellung im Maßstab 1:2880 und ein Lageplan im Maßstab 1:500 angeschlossen. Aus diesen Unterlagen geht hervor, daß die genannte Gesellschaft Eigentümerin der Grundstücke ..., ... sowie der Baufläche ..., KG Eugendorf, war und daß sie aus diesen Grundstücken aufgrund der mit dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Eugendorf vom 9. Juli 1971 erteilten Baubewilligung die Wohnblöcke I, II und III errichtet hat.

Die "HEIMBAU" EigentumswohnungsgesmbH hat nordöstlich an die angeführten Grundstücke angrenzende Teilflächen der Grundstücke ...

erworben. Aus diesen Teilflächen wurden die Grundstücke ... im Ausmaß

von 1304 Quadratmeter und ... im Ausmaß von 2498 Quadratmeter

gebildet, auf denen die Errichtung der Wohnblöcke IV und V beabsichtigt war.

Mit dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Eugendorf vom 12. August 1972 wurde dem Ansuchen der genannten Gesellschaft vom 13. Juli 1972 nach Maßgabe der dem Bescheid zugrundeliegenden Pläne gemäß §14 Abs2 des Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. 69/1968, idgF (BGG) unter der Auflage stattgegeben, daß die in der angeschlossenen, einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 12. August 1972 enthaltenen bautechnischen Bedingungen eingehalten werden.

2. Mit dem (mündlich verkündeten) Bescheid vom 14. Feber 1973 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Eugendorf als Baubehörde I. Instanz der im Bescheid nach Z1 angeführten Wohnbaugesellschaft "gemäß §§1 und 11 (§91) der Salzburger Landbauordnung idgF die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung von zwei Wohnblöcken in Eugendorf auf Gp. ... der KG Eugendorf nach Maßgabe der beiliegenden Verhandlungsschrift vom 12. August 1972 mit näher beschriebenem Objekt, der vorgelegten Pläne und gegen Einhaltung der von dem Amtssachverständigen vorgeschriebenen Bedingungen. Die Verhandlungsschrift bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides".

In dieser Verhandlungsschrift wird auf den Bescheid vom 12. August 1972 über die Erteilung der Bauplatzgenehmigung (Z1) verwiesen.

Ferner heißt es in der Verhandlungsschrift, daß die Wohnblöcke IV und

V auf dem Grundstück ... nach der im Lageplan dargestellten

Situierung zu errichten sind. Nach dem dem Bescheid zugrundeliegenden

Lageplan ist vom Grundstück ... lediglich an der Nordwestecke ein

schmaler Streifen für einen (im wesentlichen westlich des

Grundstückes ... verlaufenden) Zugangsweg von der öffentlichen Straße

zum Wohnblock IV in Anspruch genommen worden. Von der Anführung der einzelnen einzuhaltenden Vorschreibungen heißt es in der Verhandlungsschrift:

"Im Norden der Wohnblöcke sind Grünflächen vorhanden, desgleichen im Osten und Süden, sowie das Grundstück ..., die entsprechend mit frohwüchsigen Pflanzen, Pappeln udgl. bepflanzt werden. Dies ist deshalb notwendig um die Gebäudehöhe von der Umfahrungsstraße aus gesehen, gegen Einsicht abzudecken."

3. Mit dem Beschluß des BG Sbg. vom 20. Juni 1977, 5 E 32/76 (5 E 14/77), wurde die Zwangsversteigerung der im Eigentum der "HEIMBAU" EigentumswohnungsgesmbH als verpflichteter Partei stehenden Liegenschaft EZ ..., KG Eugendorf, bestehend aus dem Grundstück ... bewilligt. Im Schätzungsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes ist folgendes festgehalten:

"Das Grundstück, Parzelle ..., ist in seiner Form ein fast rechtwinkeliges Dreieck, das an seiner Spitze mit einer Länge von ca. 15 Meter an die Wegparzelle ... anschließt und damit eine eigene, ausreichende Zufahrt besitzt. Die Tiefe an der Ostseite der Parzelle beträgt 31,17 Meter, sodaß eine Verbauung in einem gewissen Umfang durchaus gegeben ist.

Die Grenzen sind in der Natur zum Teil vermarkt bzw. durch einen kleinen Graben leicht feststellbar. Die Bodenqualität ist als sehr gut zu bezeichnen und wird durch die unmittelbar daneben aufgeführten, mehrgeschoßigen Bauten bestätigt.

Das Grundstück ist als vollkommen aufgeschlossen und baureif zu bezeichnen, wenn auch die Grundstücksform nur eine begrenzte Ausnützung zuläßt."

Mit dem Beschl. vom 27. September 1979 hat das BG Sbg. der Bf. als Meistbietenden die Liegenschaft EZ ..., KG Eugendorf, aufgrund der Versteigerungsbedingungen, denen das vorhin angeführte Gutachten zugrunde gelegen war, um das Meistbot von 500000 S zugeschlagen.

Die Bf. erhob gegen den Beschl. Rekurs, in dem geltend gemacht wurde, daß die Versteigerungsbedingungen des Erstgerichtes davon ausgegangen seien, daß jeder Ersteher des obangeführten Grundstückes ... dieses für die Errichtung eines Wohnhauses verwenden könne. Nun habe sich aber herausgestellt, daß diese Voraussetzung (aus näher angeführten Gründen) nicht zutreffe.

In der von der Gemeinde Eugendorf im Rekursverfahren zum Rekurs der

Bf. abgegebenen Stellungnahme wird auf die Bescheide über die

Erteilung der Bauplatzbewilligung (Z1) und der Baubewilligung (Z2)

sowie auf die einen Bestandteil dieser Bescheide bildenden Pläne und

Verhandlungsschriften verwiesen und dann festgehalten, "daß das

Grundstück ... nicht als alleiniger Bauplatz erklärt wurde, sondern

mit dem Grundstück ... mit einem Gesamtflächenausmaß von

3532 Quadratmeter als 1 Bauplatz genehmigt wurde.

Sollten nun die jetzigen Eigentümer die Gp. Nr. ... KG. Eugendorf auf

diesem Grundstück bauen mögen, so müßte vorerst um eine Abänderung der bestehenden Bauplatzerklärung gem. §24 des BGG 1968 ha. angesucht werden. Des weiteren müßte dann geklärt werden, ob überhaupt dann eine Zufahrt für das Grundstück 812/2 vorhanden ist, ob die Baumassenzahl gem. §7 des BGG 1968 des Grundstückes 812/3 gegenüber den bereits bestehenden 2 Wohnblöcken ausreichen würde usw."

Dem Rekurs der Bf. wurde mit dem Beschl. des LG Sbg. vom 13. Dezember 1979 keine Folge gegeben.

In der Begründung dieses Beschl. wird ausgeführt, die betreibende Partei habe in ihrer Äußerung zum Rekurs der Ersteherin (Bf.) zutreffend darauf hingewiesen, daß für die Gemeinde Eugendorf als Baubehörde rechtlich kein beachtlicher Grund bestehe, eine Bauplatzerklärung und in weiterer Folge eine Baubewilligung der Rekurswerberin zu versagen, zumal für das Grundstück ... eine eigene Grundbuchseinlage gebildet worden sei, was zur Folge habe, daß diese Grundbuchseinlage ein eigenes rechtliches Schicksal besitze.

4. a) Mit Schreiben vom 20. Jänner 1980 stellte die Bf. unter Berufung auf die angeschlossenen Unterlagen an die Gemeinde Eugendorf das Ansuchen, die Abteilung des mit dem Bescheid vom 12. August 1972 (Z1) erklärten Bauplatzes in zwei Bauplätze zur Errichtung eines Wohnhauses zu genehmigen. Dem Ansuchen war eine Amtsbestätigung (mit einem Grundbuchsauszug) des BG Sbg. beigeschlossen, nach dem hinsichtlich des im Eigentum der "HEIMBAU" EigentumswohnungsgesmbH stehenden Grundstückes ... aufgrund des im Exekutionsverfahren ergangenen Beschl. vom 27. September 1979 die Erteilung des Zuschlages an die Bf. angemerkt wurde. Ferner war dem Antrag eine aus einem technischen Bericht, einer Mappendarstellung und einem Lageplan bestehende "Urkunde zum Ansuchen um Bauplatzerklärung" sowie eine gemeindeamtliche Bestätigung, wonach die Grundparzelle ... im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Eugendorf als "erweitertes Wohnbaugebiet" ausgewiesen ist, angeschlossen.

b) Am 10. April 1980 richtete der Bürgermeister der Gemeinde Eugendorf an die Bf. folgendes Schreiben:

"Sie haben bei der Gemeinde Eugendorf am 20. Jänner 1980 den Antrag

auf Unterteilung des Bauplatzes ... und ... der KG. Eugendorf

eingebracht.

Die am 12. August 1972 ... erteilte Bauplatzerklärung lautet auf

Firma HEIMBAU-Wohnungsges.m.b.H, Salzburg. Die Rechte aus dieser Bauplatzerklärung sind in der Folge an die Wohnungseigentümer der dort errichteten Wohnungen übergegangen. Diese können gemeinsam über die Rechte aus dieser Bauplatzerklärung verfügen.

Sie werden daher eingeladen, eine Erklärung der gemeinsamen Eigentümer des Grundstückes ... und ..., KG Eugendorf, vorzulegen, aus der hervorgeht, daß diese Eigentümer mit der Unterteilung des Bauplatzes einverstanden sind. Es können sowohl einzelne Erklärungen, als auch Sammelerklärungen vorgelegt werden.

Ihr vorliegendes Ansuchen kann erst nach Vorliegen der erwähnten Erklärungen behandelt werden. Sollten diese Erklärungen nicht spätestens bis 30. Juni 1980 vorliegen, so wird festzustellen sein, daß Sie ihr Ansuchen zurückgezogen haben."

c) Am 10. Juli erging folgender Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Eugendorf:

"In der Angelegenheit, Unterteilung des Bauplatzes, Bauplatzerklärungsbescheid vom 12. August 1972. Z ..., ergeht aufgrund des Schreibens des Bürgermeisters der Gemeinde Eugendorf vom 10. April 1980, Z ..., nachfolgender

Spruch

Das von Frau E R, wohnhaft in 5020 Salzburg ... eingebrachte Ansuchen vom 20. Jänner 1980 betreffend die Abänderung des Bauplatzerklärungsbescheides vom 12. August 1972, Z ..., wird als zurückgezogen erklärt.

Das gegenständliche Verfahren wird hiermit eingestellt."

In der Begründung des Bescheides wird auf den Inhalt des Schreibens des Bürgermeisters vom 10. April 1980 (insbesondere darauf, daß die Rechte aus dem Bauplatzerklärungsbescheid in der Folge auf die Wohnungseigentümer der dort errichteten Wohnungen übergegangen seien) und darauf verwiesen, daß bis zu dem gestellten Termin (30. Juni 1980) von der Bf. weder Erklärungen der Wohnungseigentümer über ihr Einverständnis zur Teilung des Bauplatzes noch sonstige schriftliche Äußerungen vorgelegt worden seien. Es sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

d) Die von der Bf. gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 10. Juli 1980 erhobene Berufung wurde mit dem Bescheid der Gemeindevertretung vom 6. Oktober 1980 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung des Bescheides wird darauf verwiesen, daß über die Rechte aus der Bauplatzerklärung vom 12. August 1972 "die Wohnungseigentümer ... gemeinsam mit Frau E R" verfügen könnten. Bevor nun die Behörde I. Instanz das Verfahren gemäß §24 BGG einleite, sei richtigerweise zu klären, ob die Mehrheit der Eigentümer die Unterteilung des Bauplatzes wünschten.

Der Nachweis darüber sei von der Bf. nicht erbracht worden. Somit sei geklärt, daß der Hinweis auf die §§12 ff. BGG nichts bringen könne, da vorweg die oben erwähnte Frage zu klären gewesen sei.

Im übrigen sei noch darauf zu verweisen, daß durch den Bauplatzerklärungsbescheid vom 12. August 1972 die Bebauung der beiden in Rede stehenden Grundstücke festgelegt worden sei. Diese Feststellung sei nach den Grundsätzen des I. Abs. (richtig wohl: Abschn.) des BGG erfolgt. Danach sei vorgesehen, daß das nunmehrige Grundstück ... unbebaut bleiben und vielmehr mit Bäumen udgl. bepflanzt werde, um die Gebäudehöhe der beiden Wohnblöcke von der Umfahrungsstraße aus gesehen gegen Einsicht abzudecken. Außerdem sei dadurch erreicht worden, daß keine allzu dichte Bebauung in diesem Gebiet erfolgt sei. Zudem könne erwähnt werden, daß der Zugang zu den beiden Wohnblöcken über das Grundstück ... erfolge.

e) Die gegen den Bescheid der Gemeindevertretung vom 6. Oktober 1980 von der Bf. erhobene Vorstellung wurde mit dem Bescheid der Sbg. Landesregierung vom 15. Dezember 1980 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung des Bescheides wird ausgeführt, daß der Ausspruch über die Einstellung des gegenständlichen Verfahrens im erstinstanzlichen Bescheid "als eine Zurückweisung des Antrages im Sinne des §13 Abs3 AVG 1950 anzusehen" sei. Die Vorstellungsbehörde sei der Auffassung, daß ihrer Rechtsansicht entsprechend die Berufung gegen den Bescheid der Baubehörde I. Instanz zu Recht als unbegründet abgewiesen worden sei.

5. Gegen den Bescheid der Sbg. Landesregierung vom 15. Dezember 1980 richtet sich die unter Berufung auf Art144 B-VG erhobene Beschwerde. Die Bf. behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden zu sein. Sie stellt den Antrag, den angefochtenen Bescheid kostenpflichtig aufzuheben.

II. Der VfGH hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Nach §12 Abs1 BGG (dieses Gesetz in der für die Erlassung des Bescheides vom 6. Oktober 1980 maßgeblichen Fassung der Nov. LGBl. 19/1980, somit vor der Nov. LGBl. 87/1982) dürfen Bauführungen nach den baurechtlichen Vorschriften nur auf Grundflächen bewilligt werden, die in einem nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen durchgeführten Verfahren für die Bebauung geeignet erklärt worden sind (Bauplatzerklärung). Das Verfahren kann die Erklärung von Grundflächen zu einem einzelnen Bauplatz oder die Abteilung von Grundflächen auf mehrere Bauplätze (Parzellierung) zum Gegenstand haben.

Nach §12 Abs4 BGG ist Partei im Bauplatzerklärungsverfahren nur der Eigentümer des in Betracht kommenden Grundstückes. Dem Eigentümer des Grundstückes ist einer Person gleichzuhalten, die einen Rechtstitel nachweisen kann, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes am Grundstück geeignet ist.

§24 BGG lautet:

"(1) Die Änderung der Fläche oder Gestalt eines Bauplatzes, insbesondere die Zusammenlegung mehrerer Bauplätze oder die Unterteilung eines Bauplatzes, bedarf der Genehmigung der Baubehörde.

(2) Die Unterteilung eines bereits bebauten Bauplatzes darf nur genehmigt werden, wenn auf den durch die Unterteilung vorgesehenen bebauten Flächen die baurechtlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen und über die Lage der Bauten im Bauplatz, gewahrt bleiben.

(3) Auf die Genehmigung finden die Vorschriften über die Bauplatzerklärung sinngemäße Anwendung."

2. Die Bf. ist zufolge des ihr erteilten Zuschlages Eigentümerin des Grundstückes .../2 geworden. Weder die Eigentümer des Grundstückes .../3 noch sonstige Personen können einen Rechtstitel nachweisen, nach dem sie dem Eigentümer des Grundstückes .../2 iS des zweiten Satzes des §12 Abs4 BGG gleichgehalten werden könnten. Als Eigentümerin hat die Bf. um Unterteilung des mit dem Bescheid des Bürgermeisters vom 12. August 1972 genehmigten Bauplatzes angesucht, der sich nach Maßgabe der diesem Bescheid zugrundeliegenden Pläne sowohl auf das Grundstück .../2 als auch auf das Grundstück .../3 - beide Grundstücke standen im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides vom 12. August 1972 über die Bauplatzerklärung im Eigentum der Wohnbaugesellschaft - bezogen hat.

Da die mit dem Eigentum am Grundstück .../2 zusammenhängenden Rechte der Bf. zustehen, ist sie in einem Verfahren über die Änderung eines das Grundstück .../2 betreffenden Bauplatzes zufolge der Bestimmung des §24 iVm. §12 Abs4 erster Satz BGG Partei. Ihr steht ein Rechtsanspruch auf Entscheidung über die von ihr begehrte Änderung des Bauplatzes nach Maßgabe des §24 Abs2 BGG zu.

Anstatt über das von der Bf. gestellte Ansuchen um Teilung des mit dem Bescheid vom 12. August 1972 geschaffenen Bauplatzes, soweit er sich auf das Grundstück .../2 bezieht, zu entscheiden, ist das Verfahren mit dem Bescheid des Bürgermeisters vom 10. Juli 1980 (I/3 litc) eingestellt worden. Diese Einstellung kommt einer Verweigerung einer der Bf. zustehenden Sachentscheidung über den von ihr gestellten Antrag gleich.

Diese zu Unrecht erfolgte Verweigerung der Sachentscheidung ist durch die Abweisung der von der Bf. gegen den erstinstanzlichen Bescheid erhobenen Berufung mit dem Bescheid der Gemeindevertretung vom 6. Oktober 1980 (I. 3. litd) aufrechtgeblieben; sie ist auch von der bel. Beh. bei der Entscheidung über die gegen den Bescheid der Gemeindevertretung erhobene Vorstellung nicht wahrgenommen worden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH wird durch die gesetzwidrige Verweigerung einer Sachentscheidung durch die zur Erlassung eines Bescheides zuständige Behörde wie auch durch die Nichtbeachtung der rechtswidrigen Verweigerung einer Sachentscheidung durch eine Gemeindebehörde bei der Entscheidung der Gemeindeaufsichtsbehörde im Vorstellungsbescheid das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt (vgl. VfSlg. 9751/1983, 9816/1983).

In diesem Recht ist die Bf. durch den angefochtenen Bescheid verletzt worden, sodaß dieser aufzuheben war, ohne daß auf das weitere Beschwerdevorbringen eingegangen werden mußte. Zufolge des Rechtsanspruches der Bf. auf eine Sachentscheidung wird im fortgesetzten Verfahren zu prüfen sein, wie weit die nach §24 Abs2 BGG für die Genehmigung einer Unterteilung eines bereits bebauten Bauplatzes erforderlichen Voraussetzungen im Hinblick darauf gegeben sind, daß das Grundstück .../2 in die mit dem Bescheid vom 12. August 1972 ergangene Bauplatzerklärung einbezogen war, und welche Bedeutung dem Umstand zukommt, daß für das Grundstück .../2 eine eigene Grundbuchseinlage ohne Genehmigung nach §24 Abs1 BGG gebildet wurde.

Schlagworte

Parteistellung Baurecht, Baurecht, Bauplatzgenehmigung, Gemeinderecht, Vorstellung, VfGH / Verfahren, VfGH / Verhandlung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1985:B50.1981

Dokumentnummer

JFT_10149775_81B00050_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at