jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2008/5/8 2008/06/0003

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.05.2008

Index

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §68 Abs2;
AVG §68 Abs3;
AVG §68 Abs4;
AVG §68 Abs7;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde 1. des CD und 2. der GD, beide in A, vertreten durch Sluka Hammerer Rechtsanwälte GmbH in 5020 Salzburg, Alpenstraße 26, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 26. November 2007, Zl. 5/07-40.345/2-2007, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. DS in A, vertreten durch Dr. Katharina Sedlazeck-Gschaider, Rechtsanwältin, 5020 Salzburg, Petersbrunnstraße 2, 2. Gemeinde A, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 je zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 622/8, der Erstmitbeteiligte (kurz: Bauwerber) ist bücherlicher Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstückes Nr. 622/10, jeweils im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde (nach dem Inhalt der Verwaltungsakten handelt es sich dabei um Grenzkataster-Grundstücke). Soweit hier erheblich, bildeten beide Grundstücke zusammen das (größere) Grundstück Nr. 622/8, welches auf Grund eines Teilungsplanes des Geometerbüros Z. in das nunmehrige Grundstück Nr. 622/8 (1200 m2) und das nunmehrige (neu gebildete) Grundstück Nr. 622/10 (mit einer Fläche lt. Plan von 799 m2) geteilt wurde (in den Verwaltungsakten befindet sich ein Plan dieses Geometerbüros vom 27. Oktober 2005).

Mit Kaufvertrag vom 11./16. Dezember 2004 veräußerten die Beschwerdeführer das (künftige) Grundstück Nr. 622/10 dem Bauwerber. Im Vertrag heißt es, mit Vermessungsurkunde (Vorausplan) des Geometerbüros Z. sei ihr Grundstück

Nr. 622/8 in dieses, das neue Grundstück Nr. 622/10 und einen "Teil 1" geteilt worden (dieses Teilstück "Teil 1", von dem unklar ist, worum es sich handelt, ist nicht verfahrensgegenständlich). Das neue Grundstück Nr. 622/10 habe laut Änderungsausweis ein Flächenausmaß von 799 m2. Gegenstand des Kaufvertrages sei das auf Grund der vorgenannten Vermessungsurkunde neu gebildete Grundstück Nr. 622/10 im Ausmaß von 799 m2.

In den Verwaltungsakten befindet sich ein Grundbuchsausdruck vom 28. Oktober 2005, wonach der Bauwerber (auf Grundlage des Kaufvertrages vom 16. Dezember 2004) als Eigentümer des Grundstückes Nr. 622/10 aufscheint.

In den Verwaltungsakten liegt auch eine "Urkunde zum Ansuchen um Bauplatzerklärung" vom 27. Oktober 2005 (das sind die Geometerpläne dieses Datums samt einer Beilage) mit einem Eingangsvermerk der Gemeinde vom 22. November 2005 ein. Als Antragsteller scheinen die Beschwerdeführer und der Bauwerber auf, diese "Urkunde" ist auch von allen drei Personen unterschrieben. Sodann gibt es in den Akten ein "Ansuchen um Abänderung der Bauplatzerklärung" (Eingangsvermerk der Gemeinde vom 9. Jänner 2006), worin (wie sich aus der Unterschrift ergibt) der Bauwerber erklärte, mit den beiliegenden Unterlagen des Geometerbüros Z. vom 27. Oktober 2005 werde um die Abänderung der Bauplatzerklärung betreffend die beiden (neuen) Grundstücke "und Unterteilung in zwei Bauplätze" angesucht.

Mit Kundmachung vom 29. November 2005 beraumte der Bürgermeister eine mündliche Verhandlung an Ort und Stelle für den 12. Jänner 2006 an; als Antragsteller sind der Bauwerber und die Beschwerdeführer genannt.

Mit dem an den Bauwerber gerichteten Bescheid des Bürgermeisters vom 16. Jänner 2006 wurde diesem die angestrebte Bauplatzerklärung für das Grundstück Nr. 622/10 auf Grundlage der Pläne des Geometerbüros Z. vom 27. Oktober 2005 erteilt (dieser Bescheid wurde gemäß dem Akteninhalt den Beschwerdeführern nicht zugestellt).

Mit Eingabe an den Bürgermeister vom 22. August 2006 teilten die Beschwerdeführer mit, sie hätten das (ursprüngliche) Grundstück Nr. 622/8 mit Kaufvertrag vom 15. Mai 2001 gekauft. Sie

hätten den größeren Teil dieses Grundstückes für den Bau des eigenen Hauses behalten und einen kleineren, nördlich gelegenen Teil dieses Grundstückes an Dritte verkaufen wollen. In diesem Zusammenhang sei vom Geometerbüro Z. eine bestimmte Vermessungsurkunde "beauftragt" worden, womit das nördlich gelegene Teilstück im Ausmaß von 799 m2 "herausgemessen" und mit der neuen Grundstücksbezeichnung Nr. 622/10 versehen worden sei. Noch im Jahr 2001 hätten die Beschwerdeführer ein Unternehmen mit der Errichtung eines Zaunes zwischen den Grundstücken "622/8 und 622/10" beauftragt. Sie seien damals davon ausgegangen, dass der Zaun auf der vermessenen Grenze situiert worden sei, was nicht der Fall sei, wie sie erst seit Mai/Juni 2006 wüssten. Bis dahin sei jedermann davon ausgegangen, dass der Zaun die tatsächliche Grenze zwischen beiden Grundstücken wiedergebe.

Im Herbst 2004 habe sich der Bauwerber für das unbebaute Grundstück interessiert. Schlussendlich sei der Kaufvertrag vom 11. Dezember 2004 abgeschlossen worden. Eindeutiger Vertragswille sei gewesen, dass der Bauwerber das Grundstück jenseits des Zaunes kaufe. Dieser Zaun sei als Grenze klar ersichtlich gewesen. Niemand habe jemals behauptet, dass die Beschwerdeführer einen Teil des eigenen und bepflanzten Gartens samt Zaun an den Bauwerber verkaufen wollten, was auch absurd gewesen wäre. Beim Kaufvertrag vom 11. Dezember 2004 seien beide Vertragsteile einem so genannten gemeinsamen Irrtum hinsichtlich des Ausmaßes des Kaufgegenstandes unterlegen (799 m2). Wie die Beschwerdeführer jetzt wüssten, sei das verkaufte Grundstück jenseits des Zaunes um 16 m2 kleiner (Anmerkung: aus Planunterlagen der Beschwerdeführer ergibt sich, dass es sich dabei um einen schmalen trapezförmigen Grundstreifen handelt, wobei die von ihnen behauptete Grenze, nämlich der behauptete geradlinige Verlauf des Zaunes am südwestlichen Ende der gemeinsamen Grenze um 0,30 m und am nordöstlichen Ende um 0,82 m in Abweichung vom Geometerplan im Grundstück Nr. 622/10 liegt; diese Fläche hat ein Ausmaß von behaupteten 16 m2). Dieser gemeinsame Irrtum führe gemäß § 872 ABGB zur so genannten Vertragsanpassung, was bedeute, dass der vereinbarte Kaufpreis aliquot zu reduzieren sei. Keinesfalls bedeute die Vertragsanpassung, dass die Beschwerdeführer den Zaun und die entlang des Zaunes realisierte Pflanzung entfernen müssten, weil sich ja die wahre Willenseinigung auf ein in der Natur besichtigtes Grundstück jenseits des Zaunes bezogen habe. Diese Irrtumsproblematik stelle nach gesicherter Rechtsprechung einen so genannten "Wurzelmangel" (im Original unter Anführungszeichen) dar, welcher ex tunc wirke (Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses). Es werde diese Vertragsanpassung auch beim Grundbuch vorzunehmen seien. Die Zaungrenze sei von allen Beteiligten immer

als Grenze akzeptiert worden. Erst im Mai/Juni 2006, als der Bauwerber mit einer "Nachbarabstandsunterschreitung" konfrontiert worden sei, sei es zur Nachmessung mit dem Ergebnis gekommen, dass der Zaun als gewollte und vereinbarte Grenze nicht mit der Vermessungsgrenze übereinstimme.

Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 16. Jänner 2006 sei das Grundstück des Bauwerbers zum Bauplatz erklärt worden. Im Hinblick auf den zuvor geschilderten Sachverhalt sei dieser Bescheid mit Rechtswidrigkeit behaftet, weil ein ca. 16 m2 großer Grundstücksteil zwischen der Vermessungsgrenze und der Zaungrenze zum Bauplatz erklärt worden, obwohl der Bauwerber diesbezüglich nicht verfügungsberechtigt sei.

Es werde diesbezüglich die Abänderung des Bauplatzerklärungsbescheides beantragt, insbesondere unter Hinweis auf § 68 Abs. 4 AVG, hilfsweise werde die Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß§ 69 AVG mit dem Antrag begehrt, die Bauplatzerklärung um jene Teilfläche einzuschränken, über die der Bauwerber nicht verfügen dürfe. Da es sich bei diesem Teilstück um eine Grundstücksfläche handle, über welche nur die Beschwerdeführer verfügen dürften, seien diese auch im Bauplatzerklärungsverfahren antragsberechtigt. Sollte eine Antragslegitimation zu Unrecht verneint werden, so sei die Baubehörde dennoch aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit verpflichtet, die notwendigen Vorkehrungen von Amts wegen zu treffen.

Im Zuge der Errichtung eines Hauses durch den Bauwerber sei - in Abweichung vom erteilten Baukonsens - der Nachbarabstand zum Grundstück der Beschwerdeführer unterschritten worden (wurde näher ausgeführt). Beantragt werde weiters, die Einstellung der Ausführung der baulichen Maßnahmen insoweit zu verfügen, als vom Baukonsens abgewichen worden sei, und den Rückbau der erfolgten Baumaßnahmen auf das genehmigte Ausmaß binnen drei Monaten aufzutragen.

Mit den beiden (gesondert ausgefertigten) Bescheiden des Bürgermeisters vom 4. September 2006 wurde einerseits der Antrag auf Abänderung des Bauplatzerklärungsbescheides wegen entschiedener Sache zurückgewiesen und andererseits der Wiederaufnahmeantrag ebenfalls zurückgewiesen. Ersteres wurde damit begründet, dass entschiedene Sache vorliege. Die Beschwerdeführer behaupteten nicht einmal das Vorliegen der im § 68 Abs. 2 und 3 normierten Voraussetzungen, die im Übrigen auch nicht vorlägen. Für eine Verfügung gemäß § 68 Abs. 4 AVG wäre der Bürgermeister als Behörde auch nicht zuständig, weshalb darauf nicht weiter einzugehen sei.

Die Zurückweisung des Wiederaufnahmeantrages wurde damit begründet, dass die Beschwerdeführer nicht Parteien des Bauplatzerklärungsverfahrens seien, weil ihnen als Nachbarn diesbezüglich keine Parteistellung zukomme. Die Behörde sehe auch keinen Anlass, das Verfahren von Amts wegen wiederaufzunehmen. Im zugrundeliegenden Verfahren sei von der Behörde als Vorfrage geprüft worden, ob der damalige Antragsteller, der mitbeteiligte Bauwerber, als Eigentümer antragslegitimiert sei. Der hiefür erforderliche Nachweis (Grundbuchsauszug) sei erbracht worden. Die Beschwerdeführer behaupteten nunmehr, dass der Bauwerber hinsichtlich eines Teilstückes nicht Eigentümer sein solle. Solange jedoch keine gerichtliche Entscheidung bzw. eine Vereinbarung zwischen den Beschwerdeführern und dem Bauwerber vorliege, bestehe für die Behörde kein Anlass, das Verfahren wiederaufzunehmen.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen beide Bescheide Berufung, die mit den Berufungsbescheiden der Gemeindevertretung vom 20. Dezember 2006 jeweils als unbegründet abgewiesen wurde. Im Wesentlichen schloss sich die Berufungsbehörde der Beurteilung der Behörde erster Instanz an.

Die Beschwerdeführer erhoben Vorstellung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde.

Zusammengefasst heißt es nach Wiedergabe des Verfahrensganges, was den Antrag der Beschwerdeführer auf Aufhebung bzw. Nichtigerklärung der rechtskräftigen Bauplatzerklärung anlange, sei auf § 68 Abs. 4 AVG hinzuweisen, wonach ausschließlich die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde hiefür zuständig sei, wobei auf eine derartige Verfügung kein Rechtsanspruch zustehe.

Im Bauplatzerklärungsverfahren sei ausschließlich der Eigentümer des Grundstückes Partei bzw. eine Person, die einen Rechtstitel nachzuweisen vermöge, der für die bücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes geeignet sei. Antragsteller und Bescheidadressat der bekämpften Bauplatzerklärung sei nach der Aktenlage der Bauwerber. Für die Annahme, dass dieser nicht Eigentümer "im beantragten Grundstücksausmaß wäre", gebe es keine Hinweise, weil sowohl "Grundbuch als Vermessungsoperat, das zudem von den Vorstellungswerbern mitunterschrieben wurde, dies sehr eindeutig dokumentieren". Auch die Rüge, die Gemeindebehörden hätten es unterlassen, das Verfahren nach § 38 AVG

zu unterbrechen, weil die Frage der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse im zivilgerichtlichen Rechtsweg zu klären sei, gehe insofern ins Leere, als die Verwaltungsbehörden berechtigt, aber nicht verpflichtet seien, das Verfahren bei Auftauchen einer Vorfrage auszusetzen.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist das Bebauungsgrundlagengesetz, LGBl. Nr. 69/1968 (BGG), in der Fassung LGBl. Nr. 65/2004 maßgeblich.

Gemäß § 12a Abs. 2 BGG ist Partei im Bauplatzerklärungsverfahren nur der Eigentümer der in Betracht kommenden Grundfläche. Dem Eigentümer ist eine Person gleichzuhalten, die einen Rechtstitel nachweist, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes an der Grundfläche geeignet ist.

Gegenstand des Bauplatzerklärungsverfahrens und damit auch der Bauplatzerklärung (Bescheid des Bürgermeisters vom 16. Jänner 2006) war das Grundstück Nr. 622/10, wie es im Vermessungsplan des Geometerbüros Z. vom 27. Oktober 2005 dargestellt ist. Ausgehend von diesem Plan ist strittig, ob ein Grundstreifen auf diesem Grundstück liegt, der zwischen der gemeinsamen Grundgrenze gemäß dem Plan und der von den Beschwerdeführern so genannten "Zaungrenze" situiert ist.

Da gemäß § 68 Abs. 7 AVG auf die Ausübung des der Behörde gemäß § 68 Abs. 2 bis 4 AVG zustehenden Abänderungs- und Behebungsrechtes niemandem ein Anspruch zusteht, können die Beschwerdeführer schon von vornherein durch den angefochtenen Bescheid nicht in einem behaupteten Recht auf Abänderung des Bauplatzerklärungsbescheides gemäß § 68 Abs. 4 AVG verletzt sein (vgl. dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0152, und die in Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I2, in E 223 ff zu § 68 AVG wiedergegebene hg. Judikatur).

Die Beschwerdeführer sind weiters der Auffassung, durch den angefochtenen Bescheid in ihrem Recht auf Aussetzung des Verwaltungsverfahrens gemäß § 38 AVG bis zur rechtskräftigen Entscheidung eines anhängigen zivilgerichtlichen Verfahrens verletzt zu sein. Entgegen ihrer Auffassung räumt § 38 AVG der Partei aber keinen Anspruch auf Aussetzung des Verfahrens ein (siehe dazu die in Walter/Thienel, aaO, bei E 104 zu § 38 AVG angeführte hg. Judikatur).

Die Beschwerdeführer bringen weiterhin vor, auf Grund des unterlaufenen gemeinsamen Irrtums hinsichtlich der Konfiguration des Grundstückes, das Gegenstand des Kaufvertrages sein sollte (Abweichung der "Zaungrenze" von der Grenze laut Vermessungsplan), seien sie berechtigt, die Vertragsanpassung zu begehren, ein entsprechendes gerichtliches Verfahren sei bereits anhängig (das ist jenes, bis zu dessen Abschluss das Verwaltungsverfahren ausgesetzt werden sollte). Sie hätten den Antrag als "außerbücherliche Eigentümer" des Grundstreifens eingebracht.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Nach herrschender Auffassung ist die Anfechtung eines Vertrages wegen (wesentlichen) Irrtums gemäß § 871 ABGB gerichtlich geltend zu machen, was gleichermaßen für das Begehren auf Anpassung gemäß § 872 ABGB angenommen wird. Richtig ist auch, dass nach herrschender Auffassung eine erfolgreiche Anfechtung das Rechtsgeschäft mit Wirkung ex tunc beseitigt (siehe dazu Rummel in Rummel 13, Rz 19 zu § 871, Rz 6 zu § 872, Rz 20 zu § 871 ABGB; Apathy/Riedler in Schwimann, ABGB3 IV, Rz 29 zu § 871, Rz 3 zu § 872, Rz 18 zu § 870). Es kann dahingestellt bleiben, welche sachenrechtliche Wirkung im Einzelfall die Anpassung hat; da nämlich das gerichtliche Verfahren, in welchem von den Beschwerdeführern der Irrtum geltend gemacht wird, noch nicht abgeschlossen ist, ist schon deshalb eine Rechtsgrundlage für ihre Annahme, sie seien "außerbücherliche Eigentümer" des strittigen Grundsteifens (und der bücherliche Eigentümer sei es nicht), nicht zu erkennen und damit ebenso wenig für die behauptete Parteistellung im Bauplatzerklärungsverfahren (jedenfalls vor Abschluss des gerichtlichen Verfahrens können die darin von den Beschwerdeführern verfolgten Ansprüche auch nicht als Rechtstitel im Sinne des § 12a Abs. 2 BGG angesehen werden, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes an der strittigen Grundfläche geeignet wäre).

Der Antrag auf Wiederaufnahme wurde daher zu Recht mangels Parteistellung zurückgewiesen. (Teilte man hingegen die - wie gesagt, unzutreffende - Auffassung der Beschwerdeführer, sie seien schon zum Zeitpunkt des

Bauplatzerklärungsverfahrens Eigentümer eines Teiles des Bauplatzes und somit Parteien des damaligen Verfahrens gewesen, würde sich daraus wohl ergeben, dass der Bauplatzerklärungsbescheid mangels Zustellung an sie nicht in Rechtskraft erwachsen wäre, womit es an einer wesentlichen Voraussetzung für eine Wiederaufnahme fehlte.)

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Wien, am 8. Mai 2008

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2008060003.X00

Im RIS seit

13.06.2008

Zuletzt aktualisiert am

06.08.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at