jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2005/5/24 2003/05/0039

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.05.2005

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1996 §7 Abs1;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. S. Giendl, über die Beschwerde des Wolfgang Hittmann in Straßwalchen, vertreten durch Dr. Max Urbanek, Rechtsanwalt in 3100 St. Pölten, Riemerplatz 4, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 31. Jänner 2003, Zl. RU1-V-00154/01, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. Roland Umshaus in 2232 Deutsch Wagram, Roseggergasse 21, 2. Stadtgemeinde Deutsch-Wagram), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Auf dem Grundstück Nr. 1454/1 des Erstmitbeteiligten befinden sich Baulichkeiten, bezüglich derer der Erstmitbeteiligte um eine Abbruchbewilligung angesucht hatte. Dem Abbruchgrundstück vorgelagert ist das dem Beschwerdeführer gehörige, an der Verkehrsfläche Am Wagram gelegene Grundstück Nr. 1453; beide Grundstücke sind dem Grundstück der Familie M. Nr. 1466/1, welches gleichfalls an dieser Verkehrsfläche liegt, seitlich benachbart.

Anlässlich der Verhandlung vom 5. Dezember 2001 bezüglich des Ansuchens des Mitbeteiligten um Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch von Baulichkeiten auf seinem Grundstück Nr. 1454/1 wurde die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken für die Entsorgung des Abbruchmaterials erörtert. Der Sachverständige stellte fest, dass ein Abbruch nur unter Einbeziehung eines Nachbargrundstückes möglich sei. Das an das Abbruchobjekt angrenzende Grundstück des Beschwerdeführers sei unverbaut und werde gegenüber der Verkehrsfläche der Niveaunterschied mit einer 60 cm hohen Betonsockelmauer abgesichert. An Bepflanzung im Bereich des Abbruchobjektes seien vier ältere

Obstbäume sowie einige Sträucher und ein Blumenbeet vorhanden. Zur Liegenschaft des seitlichen Nachbarn M. sei der anschließende Bauwich mit diversen Holzschuppen verbaut und mit Welleternit eingedeckt. Diese Verbauung reiche über die hintere Baufluchtlinie des Anwesens hinaus und erstrecke sich zu ca. 1/3 entlang der Feuermauer des Abbruchobjektes. Eine Entsorgung wäre über beide Nachbargrundstücke möglich, und auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten könne auch der ursprüngliche Zustand anstandslos wiederhergestellt werden.

Der Rechtsvertreter der Familie M. erklärte bei der Verhandlung, dass eine Inanspruchnahme dieses Grundstückes unter den vereinbarten Bedingungen akzeptiert werde. Insbesondere müsse der Zustand wie vor den Abbrucharbeiten auf Kosten des Bauwerbers wiederhergestellt werden. Der Beschwerdeführer machte einen unwiederbringlichen Schaden am Gartenbestand geltend, der durch eine Neubepflanzung nicht ersetzt werden könne. Da der Abbruch von Hand aus erfolgen müsse und die Baubeschreibung dies auch so vorsehe, käme schließlich auch ein Abtransport über die Liegenschaft des Mitbeteiligten in Betracht, gleichfalls auch über das Nachbargrundstück der Familie M., die an der relevanten Stelle eine Einfahrt besitze. Der dort errichtete Garagenbau aus Holz und Welleternit sei jedenfalls wertmäßig mit 0,-- anzusetzen. Jedenfalls müssten hinsichtlich der verschiedenen Abtransportmöglichkeiten Kostenvoranschläge erstellt werden. Der mitbeteiligte Bauwerber erklärte, dass der Abtransport über das Grundstück des Beschwerdeführers am kostengünstigsten wäre.

In der Folge legte der Erstmitbeteiligte zwei Kostenvoranschläge der B-GesmbH vor. Im Kostenvoranschlag betreffend den Abbruch über das Grundstück der Familie M. wird der Abbruch selbst auf Grund verlängerter Zufahrt bis zur Straße mit EUR 11.628,-- beziffert. Für die Demontage von Tor, Holzverschlag und Eternitdach mit seitlicher Lagerung zur Neumontage werden EUR 1.040,-- vorgesehen. Für die Montage von Tor, Holzverschlag, Eindeckung mit Eternit, eventuelle Neuplatten und Hölzer würden nach tatsächlichem Aufwand pauschal EUR 2.075,-- verrechnet. Dies ergebe eine Summe von netto EUR 14.743,--, inklusive USt von EUR 17.691,60.

Im Kostenvoranschlag betreffend den Abbruch über das Grundstück des Beschwerdeführers "bei freier Zufahrt" werden die Kosten des Abbruches mit EUR 8.720,74 beziffert. Die Wiederherstellung des Gartenzaunes würde EUR 330,-- in Anspruch nehmen, die Wiederherstellung des Gartenbereichs mit Fräsarbeiten, Humuslieferung und Rasensaat sowie mit ca. 30 Stück Blütenstauden und 2 Stück Kriecherlstämmen EUR 514,--, also eine Gesamtsumme von netto EUR 9.564,-- und inklusive USt EUR 11.477,69.

In seiner dagegen erstatteten Stellungnahme führte der Beschwerdeführer aus, die Kostenvoranschläge seien keine Sachverständigengutachten sondern müssten durch einen Amtssachverständigen überprüft werden. Die vorgelegten Kostenschätzungen seien nicht überprüfbar und nicht nachvollziehbar, da keinerlei Aufschlüsselungen, etwa nach erforderlichen Arbeitszeiten, vorhanden seien. Insbesondere sei die Preisdifferenz bei den eigentlichen Abbrucharbeiten nicht erklärbar. Bei Inanspruchnahme des Grundstückes des Beschwerdeführers müsse wegen des Niveauunterschiedes eine Rampe ausgebildet werden, wofür aber keine Ansätze vorgesehen seien. Bezüglich der erforderlichen Neuherstellungen im Garten des Beschwerdeführers, wofür im Kostenvoranschlag B. netto EUR 514,-- angesetzt worden waren, legte der Beschwerdeführer ein Anbot der Gartenbaufirma Ing. D. vom 4. Februar 2002 vor, wonach die Sanierung netto EUR 1.164,10 erfordern würde. Schließlich wies der Beschwerdeführer darauf hin, dass auf dem Grundstück M. konsenswidrige Baulichkeiten vorhanden seien, die ohnehin entfernt werden müssten, sodass dort wesentlich geringere Kosten entstünden.

Der Amtssachverständige der Baubehörde hielt in einer, von der Baubehörde am 30. April 2002 in einem Aktenvermerk niedergelegten, Stellungnahme fest, dass die im Gutachten verlangte Kostengegenüberstellung von einem behördlich konzessionierten Bauunternehmen erstellt und von der Baubehörde als Bestandteil der Einreichung zu betrachten sei. Eine Überprüfung durch den Sachverständigen für Baufragen sei nicht vorgesehen, da die B-GesmbH für den von ihr kalkulierten Kostenvoranschlag verantwortlich sei.

Mit Bescheid vom 13. Mai 2002 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde die begehrte Baubewilligung für den Abbruch der Baulichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1454 (richtig wohl: 1454/1). Dem Beschwerdeführer wurde in diesem Bescheid aufgetragen, die vorübergehende Benützung des unbebauten Grundstückes Nr. 1452 (richtig wohl: 1453) während der Dauer der Abbrucharbeiten zu dulden. Der Bauwerber wurde verpflichtet, mindestens 4 Wochen vor Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes den Beschwerdeführer nachweislich und schriftlich vom Datum und der Dauer der Inanspruchnahme zu informieren und die Abbruch- und

Abtransportarbeiten zügig und ohne Unterbrechungen durchzuführen. Weiters wurde festgelegt, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen ein Zustand, der dem bisherigen entspreche, wiederherzustellen sei und ein nicht behebbarer Schaden dem Beschwerdeführer zu ersetzen sei.

Festgestellt wurde, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheit (geschlossene Verbauung an der Verkehrsfläche Roseggerstrasse durch ein nicht den Gegenstand der Abbruchbewilligung bildendes Wohngebäude) ein Abbruch nur unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke möglich ist. Nach den vom "verantwortlichen Bauführer" bekannt gegebenen Kostenvoranschlägen sei die Inanspruchnahme des Grundstückes des Beschwerdeführers kostengünstiger als die Inanspruchnahme des Grundstückes der Familie M.

In der dagegen erstatteten Berufung rügte der Beschwerdeführer insbesondere, dass auf seine Einwände in seiner Stellungnahme vom 7. Februar 2000 überhaupt nicht eingegangen worden sei. Die Duldungspflicht sei in ihrer Dauer unbestimmt festgelegt worden.

Der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde wies mit Bescheid vom 16. Juli 2002 die Berufung als unbegründet ab, modifizierte den Spruch des erstinstanzlichen Bescheides jedoch dahingehend, dass die Grundstücksnummer des belasteten Grundstückes korrigiert wurde und dass die Duldungsverpflichtung "in einer Breite von 4 m während der Dauer der Abbrucharbeiten in einem Höchstausmaß von einer Woche" begrenzt wurde. Auch die Verpflichtung, die Abbruch- und Abtransportarbeiten zügig durchzuführen, wurde mit einer Woche befristet. In der Begründung wurde auf die Auffassung des Amtssachverständigen verwiesen, wonach die Kostenvoranschläge für den Abbruch von einem behördlich konzessionierten Bauführer erstellt worden seien und damit keiner nachfolgenden Kontrolle durch einen Sachverständigen unterlägen. Der Abtransport über das Grundstück des Beschwerdeführers wäre kostengünstiger; bezüglich der Baulichkeiten auf dem Grundstück der Familie M. sei eine Bauanzeige erstattet worden, welche durch ungenützten Verlauf der achtwöchigen Frist "rechtskräftig" sei, sodass ein Abtransport über das Grundstück der Familie M. "auch faktisch nicht mehr möglich" sei.

Die belangte Behörde wies die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Vorstellung als unbegründet ab. Zu der noch streitgegenständlichen Duldungsverpflichtung verwies die belangte Behörde zunächst darauf, dass der Beschwerdeführer von seinem Widerspruchsrecht gemäß § 7 Abs. 6 NÖ BauO Gebrauch gemacht habe, weshalb die Baubehörde darüber bescheidmäßig zu entscheiden habe. Auf Grund der gegebenen geschlossenen Verbauung an der Roseggerstraße sei eine Entsorgung des Abbruchmaterials über das eigene Grundstück des Bauwerbers nicht möglich bzw. mit sehr hohen Kosten verbunden. Auf Grund der vorgelegten Kostenvoranschläge sei die Entsorgung des Abbruchmaterials über das Grundstück des Beschwerdeführers als kostengünstigere Variante dargelegt worden. Für den Abtransport des Abbruchmaterials sei die Dauer einer Woche vorgesehen; es werde ein Streifen von 4 m Breite am hinteren Ende des Gartengrundstückes des Beschwerdeführers benützt, wobei darauf geachtet werde, dass der Nussbaum verbleiben könne. Bezüglich der Möglichkeit der Verbringung über das andere Nachbargrundstück der Familie M. verwies die belangte Behörde auf die für die dort bestehenden Baulichkeiten erstattete Bauanzeige, die "rechtskräftig" sei, sodass ein Abtransport auch "faktisch nicht mehr möglich" sei. Die erbrachten Kostenvoranschläge der B-GesmbH seien nachvollziehbar und in sich schlüssig und dem Gutachten des Bausachverständigen zu Grunde gelegt worden. Der vom Beschwerdeführer vorgelegte Kostenvoranschlag der Gartenbaufirma Ing. D. betreffe nur die Vorgartensanierung und nicht den Abbruch des Gebäudes, sodass er mit den vom Bauwerber vorgelegten Kostenvoranschlägen nicht vergleichbar sei.

In seiner dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Recht darauf verletzt, dass ihm keine Duldungsverpflichtung auferlegt werde. Er begehrt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Zeitpunkt der hier ergangenen Berufungsentscheidung galt die NÖ BauO 1996 in der Fassung LGBl. 8200-8 (BO). Deren § 7 regelt "Verpflichtungen gegenüber dem Nachbarn" und lautet auszugsweise:

"(1) Die Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte müssen die vorübergehende Benützung von Grundstücken und Bauwerken sowie des Luftraumes über diesen durch die Eigentümer der bestehenden oder zu errichtenden Bauwerke auf den Nachbargrundstücken und durch die von diesen Beauftragten dulden, wenn diese nur so oder anders nur mit

unverhältnismäßig hohen Kosten

Baupläne verfassen,

Bauwerke errichten,

Erhaltungs- und Abbrucharbeiten durchführen oder

Baugebrechen beseitigen

können.

Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 4 Wochen vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

...

(5) Bevor die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 durchgeführt werden, haben der Berechtigte und der Belastete gemeinsam den bestehenden Zustand des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks festzustellen (Beweissicherung). Sind die Arbeiten abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen. Ein nicht behebbarer Schaden ist dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Berechtigten nach Abs. 1 bis 4 zu ersetzen.

(6) Wird die Inanspruchnahme fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) verweigert oder der Verpflichtung nach Abs. 2 2. Satz nicht nachgekommen, hat die Baubehörde die Beweissicherung nach Abs. 5

1. Satz durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu entscheiden und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufzutragen. Bei Gefahr im Verzuge hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren anzuordnen.

(7) Ein Antrag auf Neufestsetzung der Entschädigung oder der Kostenersatzleistung nach § 8 Abs. 2 steht der Vollstreckung eines Bescheides nach Abs. 6 nicht entgegen, wenn der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist."

§ 7 Abs. 1 BO nennt als begünstigte Vorhaben nunmehr ausdrücklich auch Abbrucharbeiten. Das Vorliegen der weiteren gesetzlichen Voraussetzung, dass das Vorhaben auf eigenem Grund des Bauwerbers nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten verwirklicht werden kann, bestreitet der Beschwerdeführer nicht (mehr). Er verlangt aber, dass der andere Nachbar zur Duldung herangezogen werde.

Hier kann die öffentliche Verkehrsfläche Am Wagram vom Abbruchgrundstück über das Grundstück des Beschwerdeführers in direkter Richtung, aber auch über das seitlich benachbarte Grundstück der Familie M. erreicht werden.

Verpflichtet zur Duldung sind die Eigentümer der Nachbargrundstücke, wobei das Gesetz die Frage, wer von mehreren in Betracht kommenden Nachbarn dulden muss, nicht beantwortet. Da aber der Gesetzgeber schon bei der Grundvoraussetzung nach § 7 Abs. 1 BO auf einen Kostenfaktor abstellt, erscheint es nahe liegend, dieses Kriterium auch bei Beantwortung der hier zu beurteilenden Frage heranzuziehen, wobei es, da die Entscheidung zwischen den als Verpflichtete in Betracht kommenden Nachbarn zu erfolgen hat, vorrangig auf die zu erwartenden Gesamtkosten abzustellen ist. Die Kosten sind objektiv zu ermitteln, sodass auch nicht darauf abzustellen ist, durch welche Ursachen, also etwa konsenslose Baulichkeiten, diese Kosten bedingt sind.

Auf Grund des hier vorliegenden Sachverhaltes muss nicht die Frage beantwortet werden, ob solche Kosten auch dann zu berücksichtigen wären, wenn der Bauwerber selbst durch konsenslose Baulichkeiten auf seinem eigenen Grundstück den Zugang zur Verkehrsfläche verhindert und deshalb die Duldung beansprucht. Hier geht es ja um einen unbeteiligten Nachbarn, dem durch die Duldungsverpflichtung ausschließlich eine Belastung auferlegt wird. Für konsenslose Baulichkeiten kennt das Gesetz einen geschlossenen Sanktionenkatalog; eine Benachteiligung bei Festlegung einer Duldungsverpflichtung zwischen zwei Nachbarn ist darin nicht enthalten. Die Auffassung des Beschwerdeführers, bei der hier vorzunehmenden Kostenermittlung wären die Abbruchkosten auf dem Grundstück der Familie M. nicht zu berücksichtigen, wird daher vom Verwaltungsgerichtshof nicht geteilt.

Als Grundlage der Entscheidung der Behörde, welchem Nachbarn die Duldungsverpflichtung aufzuerlegen ist, sind die zu erwartenden Gesamtkosten (einschließlich der Wiederherstellung und eines allfälligen Ersatzes) zu ermitteln, wobei dafür nur ein Sachverständigenbeweis in Betracht kommt.

Gerade dies ist im Beschwerdefall nicht geschehen, vielmehr hat es der Sachverständige ausdrücklich abgelehnt, die vom Erstmitbeteiligten behaupteten Kosten einer Überprüfung zu unterziehen. Dabei wäre insbesondere auf die Einwendungen des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 7. Februar 2002 einzugehen gewesen, wo nicht nur die mangelnde Detailliertheit zu Recht gerügt, sondern auch die Frage aufgeworfen wird, warum der Abbruch bei Inanspruchnahme der Liegenschaft der Familie M. höhere Kosten verursachen würde. Es ist auch nachvollziehbar, dass die Frage des Niveauunterschiedes zwischen dem Grundstück des Beschwerdeführers und der Verkehrsfläche kostenrelevant sein kann. Bezüglich der reinen Gartenarbeiten hat der Beschwerdeführer ein Privatgutachten vorgelegt, welches gleichfalls einer Auseinandersetzung bedarf.

Aber auch die erforderliche Entscheidung über Umfang und Dauer der Inanspruchnahme lässt sich nur mittels Beiziehung eines Sachverständigen treffen.

Wenn die belangte Behörde in ihrer Entscheidungsbegründung ausführt, dass die Kostenvoranschläge der B-GesmbH nachvollziehbar und schlüssig seien und dem Gutachten des Bausachverständigen zu Grunde gelegt worden seien, dann verkennt sie, dass der Bausachverständige diesbezüglich kein Gutachten erstattet hat. Indem sie die Mängel des Verfahrens auf Gemeindeebene nicht wahrgenommen hat, belastete sie ihrerseits ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, der somit gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Abweisung des Kostenmehrbegehrens betrifft den angesprochenen Umsatzsteuerbetrag, dessen

gesonderte Zuerkennung mit Rücksicht darauf, dass es sich beim Schriftsatzaufwand um eine Pauschalsumme handelt, im Gesetz nicht vorgesehen ist.

Wien, am 24. Mai 2005

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar Diverses BauRallg5/2 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Baugebrechen Instandhaltungspflicht Instandsetzungspflicht BauRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2003050039.X00

Im RIS seit

23.06.2005

Zuletzt aktualisiert am

07.10.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at