

# TE Vwgh Erkenntnis 2002/11/21 2002/06/0144

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.11.2002

## Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Vorarlberg;

L81708 Baulärm Vorarlberg;

L82000 Bauordnung;

L82008 Bauordnung Vorarlberg;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §42 idF 1998/I/158;

BauG Vlbg 1972 §2 Abs1 liti;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Bernegger und Dr. Händschke als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Weiss, über die Beschwerde 1. der MB, 2. des HPB, 3. des Dr. E, 4. der T und 5. des Dr. P, alle in L, alle vertreten durch Dr. Rainer Strickner, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Andreas-Hofer-Straße 2-4, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bregenz vom 5. August 2002, Zl. I-2-4/2002, betreffend Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. R-Bau GesmbH in B, B-Straße 59, und 2. Gemeinde L, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Auf Grund der Beschwerde und der dieser angeschlossenen Ausfertigung des angefochtenen Bescheides ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. Dezember 2001 wurde der Erstmitbeteiligten die Baubewilligung für die Errichtung von 3 Doppelwohnhäusern auf dem Grundstück Nr. 1199/3, KG L, erteilt.

In der dagegen von den Beschwerdeführern erhobenen Berufung trugen sie vor, dass sie als Miteigentümer zum Bauansuchen zustimmungsberechtigt gewesen wären. Das Miteigentum beruhe auf dem Kaufvertrag mit Finanzierungsvereinbarung bzw. dem nachfolgenden Kaufvertrag und dem Vertrag zur Einräumung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft Nr. 1199/1, aus der durch eine nachfolgende Liegenschaftsteilung das Baugrundstück Gst. Nr. 1199/3 hervorgegangen sei. Beim Landesgericht Feldkirch würden zwei Rechtsstreitigkeiten

behängen, in denen auf Einverleibung des Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft geklagt werde. Die Baubehörde hätte mangels Vorliegens einer liquiden Zustimmung aller berechtigten Miteigentümer das Verfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss der anhängigen gerichtlichen Verfahren unterbrechen müssen.

Dieser Berufung wurde mit Bescheid der Berufungskommission der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. Mai 2002 keine Folge gegeben.

Die dagegen von den Beschwerdeführern erhobene Vorstellung wurde mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass bereits im erst- und zweitinstanzlichen Bescheid zutreffend festgestellt worden sei, dass die Erstmitbeteiligte alleinige grundbürgerliche Eigentümerin der Bauliegenschaft sei. Dies sei von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten worden. Die Berufungsbehörde sei daher zu Recht davon ausgegangen, dass die Zustimmung der Beschwerdeführer im Sinne des § 25 Abs. 3 lit. a Vbg. BauG, nach dem dem Bauantrag, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, die Zustimmung des Eigentümers bzw. des Bauberechtigten anzuschließen ist, zum Bauansuchen nicht erforderlich ist. Der Erwerber einer Liegenschaft habe auf Grund eines Kaufvertrages lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums. Der von den Beschwerdeführern angeführte Zivilprozess solle die Frage klären, ob die Beschwerdeführer auf Basis der genannten Verträge einen obligatorischen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums hätten. Da § 25 Abs. 3 lit. a Vbg. BauG (1972) nur die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers verlange, sei jedoch die Frage, ob jemand einen obligatorischen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an den vom Bauansuchen betroffenen Grundstück habe, für die Entscheidung über das Bauansuchen nicht relevant. Die Tatsache, dass im Zivilrechtsstreit mit J.S. als Kläger und der Erstmitbeteiligten als Beklagten vom Oberlandesgericht Innsbruck eine Entscheidung getroffen worden sei, wonach der Kaufvertrag in diesem Fall wegen Irrtums aufzuheben sei, sei für das vorliegende Bauverfahren daher nicht relevant.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 56 Abs. 2 Vbg. BauG, LGBI. Nr. 52/2001, sind u.a. Baubewilligungsverfahren in Angelegenheiten dieses Gesetzes, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits eingeleitet wurden, nach den bisher geltenden Vorschriften zu beenden (Inkrafttreten dieses Landesgesetzes gemäß § 57 Abs. 1 am 1. Jänner 2002). Im vorliegenden Baubewilligungsverfahren, das am 1. Jänner 2002 anhängig war, ist daher das Vbg. BauG 1972 in der unmittelbar vor dem Inkrafttreten des neu erlassenen BauG geltenden Fassung anzuwenden.

Gemäß § 25 Abs. 3 lit. a Vbg. BauG, LGBI. Nr. 39/1972, ist dem Bauantrag der Nachweis des Eigentums oder Baurechtes am Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, die Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten anzuschließen.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass sie in den Jahren 1998 und 1999 von der Erstmitbeteiligten Liegenschaftsanteile an dem Grundstück Nr. 1199/1, KG 91117 L, erworben hätten. Zum Zeitpunkt der Kaufvertragsabschlüsse habe dieses Grundstück eine Gesamtfläche von 3.845 m<sup>2</sup> aufgewiesen. Die Beschwerdeführer hätten den Grundkostenanteil bezahlt und hätten daher ein Recht auf Einräumung ihres Eigentums mit den jeweiligen entsprechenden Anteilen an der Gesamtliegenschaft. Die Erstmitbeteiligte habe, ohne dass dies den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht worden sei, im Frühjahr 1999 das Grundstück Nr. 1199/1, KG L, geteilt (u.a. in das Grundstück Nr. 1199/3 das verfahrensgegenständliche Baugrundstück im Ausmaß von 1.709 m<sup>2</sup>).

§ 24 Abs. 3 lit. a Vbg. BauG (1972) (gemeint offensichtlich § 25 Abs. 3 lit. a) verlange, wenn der Antragsteller eines Bauansuchens nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt sei, die Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten. Der Nachweis einer solchen Zustimmung müsse auch im Zeitpunkt der Entscheidung über das Bauvorhaben vorliegen. Beim Landesgericht Feldkirch seien derzeit für sämtliche Beschwerdeführer zivilrechtliche Verfahren zur Abklärung anhängig, ob diese Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft seien. Auch wenn zuzugeben sei, dass für die Ansicht der belangten Behörde der Grundbuchstand spreche, dürfe dennoch nicht von diesem ausgegangen werden, wenn erhebliche Bedenken gegen die Richtigkeit des Grundbuchstandes bestünden. Im Fall der Nichtaussetzung des vorliegenden Verwaltungsverfahrens bzw. der Genehmigung der Baubewilligung entstehe ein unwiderbringlicher Schaden, wenn in der Folge den Eigentumsklagen stattgegeben werde.

Die Beschwerdeführer sind mit diesem Vorbringen nicht im Recht, § 25 Abs. 3 lit. a Vbg BauG (1972) verlangt die Zustimmung des Eigentümers u.a., wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer ist. Gemäß § 431 ABGB ist die rechtliche Erwerbungsart im Hinblick auf unbewegliche Sachen die Eintragung im Grundbuch (vgl. dazu Spielbüchler in Rummel, Kommentar zum ABGB 12, S 491 f). Ausnahmen gelten nur in den Fällen, in denen auch Fahrnis ohne Übergabe erworben wird: so im Erbgang durch Einantwortung, im Falle gesellschaftsrechtlicher oder sonstiger Gesamtnachfolge, bei der Zwangsversteigerung durch Zuschlag, bei der Enteignung, weiters durch Ersitzung, Bauführung auf fremdem Grund oder unter Umständen im agrarischen Zusammenlegungsverfahren (vgl. Spielbüchler in Rummel, a.a.O.). Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides im Grundbuch nicht als Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Bauliegenschaften eingetragen waren. Das Vorliegen einer der genannten Ausnahmen wird nicht ins Treffen geführt. Die Beschwerdeführer berufen sich vielmehr auf ein anhängiges Zivilverfahren am Landesgericht Feldkirch, in dem es um die Frage ihres Miteigentumes an dem Baugrundstück gehe. Maßgeblich ist im vorliegenden Fall, wer im Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides, mit dem die baurechtliche Bewilligung im gemeindebehördlichen Instanzenzug rechtskräftig erteilt worden war, gemäß dem Grundbuchsstand Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Baugrundstückes war. Nach ihrem eigenen Vorbringen waren die Beschwerdeführer in diesem Zeitpunkt nicht als Miteigentümer des Baugrundstückes im Grundbuch eingetragen.

Sofern die Beschwerdeführer auch als Nachbarn die ihrer Meinung vom Bauvorhaben ausgehende Gefährdung einer Hangrutschung geltend machen, genügt es, ihnen zu entgegnen, dass sie die von der belangten Behörde in dieser Hinsicht festgestellte Präklusion in der Beschwerde nicht bekämpfen, vielmehr ein amtswegiges Vorgehen der Berufungsbehörde fordern. Ein Nachbar behält (gemäß § 42 AVG in der Fassung der Novelle BGBI. I Nr. 158/1998) im Bauverfahren aber nur insoweit ein Mitspracherecht, als er im Verfahren rechtzeitig und wirksam entsprechende Einwendungen erhoben hat. Es konnte daher dahingestellt bleiben, ob die Beschwerdeführer überhaupt Nachbarn im Sinne des § 2 Abs. 1 lit. i Vbg. BauG (1972) sind, wofür wiederum die Eigenschaft als Eigentümer eines benachbarten Grundstückes maßgeblich wäre.

Da bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen lässt, dass die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 21. November 2002

#### **Schlagworte**

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2002:2002060144.X00

#### **Im RIS seit**

18.02.2003

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

© 2026 JUSLINE

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

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