

TE Vwgh Erkenntnis 2014/10/9 2013/05/0106

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.10.2014

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

23/04 Exekutionsordnung;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1996 §35 Abs2;

BauO NÖ 1996 §6 Abs1;

BauRallg;

EO §37;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Sußner, über die Beschwerde der Beschwerdeführer 1. K W in W, 2. G H, 3. E H, beide in L, 4. K O, 5. J P, 6. S S, 7. I B, 8. F N, alle in W, 9. B L in B, 10. F T, 11. N H, 12. C R, 13. N V, 14. H S, 15. M B, alle in W, 16. H J, 17. M J, beide in W N, 18. N R, 19. W H, 20. R O, alle in W, 21. E H in B, 22. S O, 23. G L, 24. C L, alle in W,

25. A G in T, 26. E M in A, 27. Verlassenschaft nach F V und 28. R O, beide in W, alle vertreten durch Dr. Gabriele Schubert, Rechtsanwältin in 2500 Baden, Weilburgstraße 33/1, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 25. April 2013, Zl. RU1-BR-1805/001-2013, betreffend Parteistellung in einem Abbruchauftragsverfahren (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde K), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer begehren im hier gegenständlichen Verfahren die Zustellung eines Bescheides, mit dem den Grundeigentümern ein baupolizeilicher Auftrag zum Abbruch gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 BO erteilt worden ist. Die

Beschwerdeführer gehen davon aus, Eigentümer der vom Abbruch betroffenen Baulichkeiten zu sein. Die belangte Behörde stellt dies in Abrede.

Im Akt befindet sich ein Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 18. Dezember 1978. Mit diesem Bescheid wurden im Gefolge des hg. Erkenntnisses vom 3. November 1978, Zlen. 2129/74 und 2141/74, Bescheide des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 20. Juni 1973, mit denen Berufungen gegen Bescheide des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 23. Juni 1972 als unbegründet abgewiesen worden waren, auf Grund der Vorstellung von insgesamt 20 Vorstellungswerbern wegen Rechtswidrigkeit behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde verwiesen. In der Begründung dieses Bescheides wurde ausgeführt, der Bürgermeister habe mit Bescheiden vom 23. Juni 1972 den Vorstellungswerbern gemäß § 113 Abs. 2 Z. 3 der Niederösterreichischen Bauordnung den baupolizeilichen Auftrag zum Abbruch sämtlicher auf den jeweiligen Teilflächen der Grundstücke Nr. 1052/18 und 1052/19, beide KG K, errichteten Baulichkeiten bis 15. Juli 1972 erteilt. Die Niederösterreichische Landesregierung führte in ihrer Bescheidbegründung weiter aus, die Gebäude, Bauwerke und Anlagen widersprächen der Grünlandwidmung. Die Gemeindebehörden hätten sich allerdings nicht mit der Bewilligungspflicht der baulichen Anlagen und auch nicht mit der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese auseinandergesetzt. Außerdem seien auch Anlagen betroffen, von denen nicht ohne nähere Begründung gesagt werden könne, dass es sich um "Baulichkeiten" handele. Die Bescheide des Gemeinderates seien daher aufzuheben gewesen. Im fortgesetzten Verfahren werde auch gesondert zu prüfen sein, ob und inwieweit gegen Vorstellungswerber, die bloß Pächter oder Subpächter seien, etwa wegen der Superädifikatseigenschaft und gesonderter Eigentumsrechte überhaupt ein Abbruchauftrag erlassen werden könne.

Mit insgesamt vier im Akt befindlichen Bescheiden, alle vom 28. Dezember 2010, erteilte die Bürgermeisterin der mitbeteiligten Marktgemeinde den Eigentümern der Grundstücke Nr. 1052/23 und 1052/24 sowie 1052/18, 1052/19, 1052/20 und 1052/21, alle KG K, gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) den Auftrag, die auf diesen Grundstücken ohne Bewilligung errichteten baulichen Anlagen und Gebäude abzubrechen. Die konsenslos errichteten Baulichkeiten und Gebäude seien Mobilwohnheime, Schutzdächer und Ähnliches sowie Einfriedungen.

Im Akt befindet sich weiters der Beschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 27. November 2012, 9 C 506/12i. Dieser erging in der Aufkündigungssache der Eigentümer der gegenständlichen Grundstücke gegen die Fünftbeschwerdeführerin. In der Begründung dieses Beschlusses wird unter anderem erwähnt, dass die Baubehörde einen Abbruchbescheid (Demolierungsbescheid) vom 28. Dezember 2010 gegenüber den Grundstückseigentümern und Verpächtern erlassen habe und diese Entscheidung inzwischen in Rechtskraft erwachsen sei. Gleichlautende Beschlüsse richteten sich offenbar an die übrigen Beschwerdeführer.

Mit gleichlautenden Eingaben der Beschwerdeführer, die am 11. Juli 2012 bzw. 3. September 2012 bei der mitbeteiligten Marktgemeinde eingelangt sind, wurde ein "Antrag auf Bescheidzustellung als übergangene Partei" gestellt. Gleichzeitig wurde "fristgerecht ab Kenntnis des vom Bezirksgericht Baden ... bezeichneten Bescheides" Berufung erhoben unter Hinweis auf die unerledigten Verfahrensaufträge der Niederösterreichischen Landesregierung vom 18. Dezember 1978, woraus eindeutig jeweils die Parteistellung als unbefristeter Pächter hervorgehe.

Mit jeweils an die einzelnen Beschwerdeführer gerichteten Bescheiden des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 4. Oktober 2012 wurden die Anträge der Beschwerdeführer auf Bescheidzustellung als übergangene Partei als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, nachdem aus dem Antrag auf Bescheidzustellung nicht eindeutig hervorgehe, um welchen konkreten Bescheid es sich handle, sei der Antrag schon aus formellen Gründen zurückzuweisen. Selbst wenn davon ausgegangen werde, dass sich der Antrag auf den Bescheid vom 28. Dezember 2010, gerichtet an die Grundeigentümer, beziehe, könne für die Beschwerdeführer keine Parteistellung im Abbruchverfahren angenommen werden. Bekannt sei, dass sämtliche baulichen Anlagen und Gebäude, Mobilwohnheime, Schutzdächer etc. auf den gegenständlichen Grundstücken ohne Baubewilligung und auch ohne Zustimmung des jeweiligen Liegenschaftseigentümers errichtet worden seien. Mangels Zustimmung des Liegenschaftseigentümers könne daher kein Superädifikat vorliegen. Auch aus dem Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 18. Dezember 1978 ergebe sich, dass im fortgesetzten Verfahren gesondert zu prüfen sei, ob und inwieweit gegen die Vorstellungswerber in Ansehung der Eigentumsrechte überhaupt ein Abbruchauftrag erlassen werden könne. Dieses Verfahren liege aber "nicht vor". Nunmehr sei allerdings

recherchiert worden und es habe sich ergeben, dass weder Superädikate gegeben seien noch sonstige Eigentumsrechte diverser Pächter an den errichteten Baulichkeiten. Der Abbruchbescheid vom 28. Dezember 2010 sei daher zutreffend an die Liegenschaftseigentümer gerichtet worden. Den Beschwerdeführern komme im Abbruchverfahren keine Parteistellung zu, weshalb sie auch keine übergangenen Parteien seien. Auf die erhobene Berufung werde daher nicht näher eingegangen.

Gegen die genannten Bescheide des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 4. Oktober 2012 erhoben die Beschwerdeführer jeweils Berufung. Mit im Wesentlichen gleichlautenden Bescheiden vom 28. November 2012 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde die Berufungen der Beschwerdeführer als unbegründet ab.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Vorstellungen, die mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurden. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, es handle sich um ein baupolizeiliches Verfahren und nicht um ein Verfahren über zivilrechtliche Ansprüche. Die behaupteten Schadenersatzansprüche wären vor einem Zivilgericht einzuklagen. Im Bescheid vom 18. Dezember 1978 sei keinesfalls ausgeführt worden, dass den betroffenen Pächtern und Subpächtern Parteistellung zukomme. Dieses Verfahren "dürfte anscheinend eingeschlafen sein". Die Prüfung der Eigentümereigenschaft der Beschwerdeführer sei nunmehr durch die Baubehörde durchgeführt worden. Superädikate lägen nicht vor, weil keine Urkundenhinterlegung erfolgt sei und weil die Bauwerke bereits seit 40 Jahren benutzt würden. Daraus könne keinesfalls die Absicht zur Entfernung dieser Bauwerke abgeleitet werden. Auch habe keine Zustimmung des Liegenschaftseigentümers zur Errichtung der Bauwerke vorgefunden werden können, sodass auch diese wesentliche Voraussetzung für Superädikate nicht erfüllt sei. In zwei beispielsweise zu nennenden Pachtverträgen sei klar vereinbart worden, dass die Pacht jeweils jährlich abgeschlossen werde und bei Auflösung des Pachtvertrages keinerlei Investitionsablösen bezahlt würden. Die Grundstücke seien bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu räumen. Somit lägen keine Superädikate vor und bestehe keine Parteistellung der Beschwerdeführer im Abbruchverfahren.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehr, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, aus den Gerichtsakten betreffend die Aufkündigung gehe unbestritten hervor, dass inzwischen am 31. Oktober 2012 eine Begehung vor Ort durch die Bezirkshauptmannschaft Baden, den Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde und die Niederösterreichische Landesregierung stattgefunden habe. Die mit 21. April 1999 erteilte wasserrechtliche Bewilligung, die Bade- und Nutzungsbewilligung für die Grundeigentümer und die als Mieter bezeichneten Pächter und deren Familienmitglieder, sei erörtert und die "extensive Badeseenutzung" sei ausdrücklich bewilligt worden. Die Erwerbung von Rechten durch Fortsetzung des mit den gesetzlichen Erfordernissen ausgestatteten Besitzes während der vom Gesetz bestimmten Zeit von 41 Jahren sei zwingend zu bejahen. Nach 41 Jahren ein Verfahren zu beenden, das von 1978 bis 2010 "verschlafen" worden sei, ohne die Betroffenen einzubinden, verstöße gegen den Grundsatz des rechtlichen Gehörs. Zumindest im Wege einer Vorfrage wäre die rechtliche Beurteilung der Rechtsstellung nach 41 Jahren unumgänglich gewesen. Die Beischaffung des Gerichtsaktes sei in der Vorstellung beantragt worden. Da das gerichtliche Verfahren zur Frage der Rechtsstellung zufolge Erwerbs der Baulichkeiten durch die Beschwerdeführer und Rechtsausübung durch 41 Jahre sowie allfälliger Ersitzung noch offen sei, hätte die belangte Behörde die abweisende Feststellung nicht aus eigenem treffen dürfen. Es stelle eine Aktenwidrigkeit dar, dass seitens der mitbeteiligten Marktgemeinde recherchiert worden sei, welche Eigentumsrechte vorlägen. Eine ebensolche Aktenwidrigkeit ergebe sich aus Feststellungen, dass aus einem Antrag der Pächter weder der konkrete Pachtgegenstand noch die Pächter selbst ersichtlich seien. Im Gerichtsakt seien die Adressaten der Aufkündigung, die Pächter, klar umschrieben, ebenso wie die betroffene Örtlichkeit, die im Übrigen ident mit der Örtlichkeit des administrativrechtlichen Abbruchbescheides sei. Aktenwidrig sei auch, dass nicht darauf eingegangen worden sei, dass die wasserrechtliche Nutzung und die Bade- und Nutzungsbewilligung für die Pächter erörtert und bejaht worden seien. Es liege ein ergänzungsbedürftiger Sachverhalt vor. Die Gerichtsakten seien nicht beigeschafft worden, was erfolglos gerügt worden sei. Verfahrensmängel lägen auch dadurch vor, dass nach 35 Jahren

Verfahrensdauer kein Parteiengehör erfolgt sei. Nach 41 Jahren der Rechtsausübung und 35 Jahren Verfahrensdauer sei es als Verstoß gegen die EMRK anzusehen, wenn den Verpflichtungen auf Parteiengehör und Anhörung durch drei Instanzen, wiewohl die Beschwerdeführer in das Verfahren einzubinden seien, nicht nachgekommen worden sei.

Die hier maßgebenden Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) idF LGBI. Nr. 8200-20 lauten auszugsweise:

"§ 6

Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung:

1.

der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks

2.

der Eigentümer des Baugrundstücks

3.

die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und

4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).

..."

"§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

...

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützbar geworden ist und gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen oder

2. die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder

3. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und

o das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder o der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung

erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

Für andere Vorhaben gilt Z. 3 sinngemäß.

..."

Nach dem Wortlaut des § 6 Abs. 1 BO ist davon auszugehen, dass dann, wenn das Eigentum am Baugrundstück und das Eigentum am Bauwerk auseinanderfallen, sowohl der Eigentümer des Bauwerks als auch der Eigentümer des Baugrundstücks Parteistellung haben. Dies bedeutet aber nicht, dass der Auftrag in einem einheitlichen Bescheid gegen alle Personen, die Verpflichtete sind, erlassen werden muss (vgl. die bei Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht, 8. Auflage, S. 575 unter Z. 11 zitierte hg. Rechtsprechung). Parteistellung als Adressat eines Bauauftrages hat nach Bescheiderlassung vielmehr nur derjenige, gegen den der Auftrag tatsächlich ergangen ist, nicht jedoch derjenige, gegen den der Auftrag gegebenenfalls richtigerweise auch zu ergehen gehabt hätte (vgl. dazu auch die bei Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, aaO, S. 575 unter Z. 12 zitierte hg. Rechtsprechung). Die Beschwerdeführer können schon auf Grund dessen in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt sein, wenn der

Bauauftrag nur an den Liegenschaftseigentümer ergangen ist, selbst wenn sie als Eigentümer der Baulichkeiten zur Beseitigung verpflichtet sein sollten. Das Vorbringen der Beschwerdeführer zur Frage des Eigentums an den Baulichkeiten geht daher ins Leere.

Soweit die Beschwerdeführer den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 18. Dezember 1978 für sich ins Treffen führen, ist einerseits zu sagen, dass dies schon deshalb nicht zielführend ist, weil es hier um ein gegen die Liegenschaftseigentümer gerichtetes Abbruchauftragsverfahren geht. Im Übrigen aber wird gegebenenfalls zu klären sein, ob nicht auf Grund des Verfahrens, das zum Bescheid vom 18. Dezember 1978 geführt hat, (unter Beachtung der Dinglichkeit, von Rechtsnachfolgen und Änderungen der Sach- und Rechtslage) bereits - zumindest erstinstanzliche - Abbruchaufträge, die sich an alle oder einzelne nunmehrige Beschwerdeführer richten, vorliegen. Die Baubehörde erster Instanz wäre insofern gegebenenfalls gar nicht berechtigt, neuerlich in derselben Sache eine Entscheidung zu treffen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2014, Zl. 2012/05/0144).

Bemerkt wird, dass dann, wenn auf Grund des Abbruchauftrages, der gegenüber den Liegenschaftseigentümern ergangen ist, im Rahmen der Vollstreckung in Eigentumsrechte Dritter (hier also allenfalls der Beschwerdeführer) eingegriffen werden sollte, im Vollstreckungsverfahren diesen die Möglichkeit einer Klage nach § 37 EO offensteht (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 8. April 2014, Zl. 2011/05/0050, und vom 8. April 2014, Zl. 2012/05/0132).

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Bemerkt wird, dass auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden sind.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit § 79 Abs. 11 VwGG und § 3 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF Nr. 8/2014 in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 9. Oktober 2014

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen
BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2013050106.X00

Im RIS seit

27.11.2014

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at