jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/5/30 96/05/0188

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.05.2000

Index

L10013 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Niederösterreich;
L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §18 Abs4;
AVG §56;
BauO NÖ 1976 §103 Abs1;
BauO NÖ 1976 §103 Abs6;
BauO NÖ 1976 §110 Abs1;
GdO NÖ 1973;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des Dr. Johann Schwarzberger in Wien X, Franz Koci Straße 13/8/5, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 18. Juni 1996, Zl. R/1-V-95251/00, betreffend eine Bauvollendungsfrist (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Horn, vertreten durch Dr. Heinrich Nagl, Rechtsanwalt in Horn, Pfarrgasse 5), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 9. Dezember 1980 war dem Beschwerdeführer die Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf den Parzellen Nr. 143/1, EZ 266

KG Mödring, und Nr. 141/2 in EZ 43 KG Mödring erteilt worden. Als Auflage Nr. 28 war vorgeschrieben, dass die beiden Parzellen Nr. 143/1 und 141/2 vor der Endbeschau zu vereinigen seien.

Mit Ansuchen vom 8. November 1985 beantragte der Beschwerdeführer "die Erstreckung der Frist zur Erteilung der Benützungsbewilligung um weitere fünf Jahre". Der Rohbau weise teilweise Außenverputz und eingemauerte Fenster auf. Mit Bescheid vom 23. April 1987 verlängerte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde gemäß § 103 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 die Frist für die Vollendung des genehmigten Bauvorhabens bis 1. Dezember 1990, da die rechtzeitige Fertigstellung ohne Verschulden des Bewilligungswerbers nicht möglich gewesen sei.

Mit einem weiteren Ansuchen vom 8. Juli 1990 ersuchte der Beschwerdeführer "um Erstreckung der Frist zur Erteilung der Benützungsbewilligung um weitere fünf Jahre". Mit Bescheid vom 14. November 1990 verlängerte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde abermals gemäß § 103 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 die Frist für die Vollendung des Gebäudes bis 14. November 1995.

Mit Ansuchen vom 27. Juli 1995, eingelangt bei der Behörde am 28. Juli 1995, beantragte der Beschwerdeführer die "Erstreckung der Frist zur Erteilung der endgültigen Benützungsbewilligung um mindestens weitere drei Jahre (Ende 1998)". Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, im Zuge der Verlegung des Ortskanals seien für ihn umfangreiche Umänderungsarbeiten sowohl für das bestehende Althaus als auch für den oben bezeichneten Zubau entstanden, die seine geplanten finanziellen Möglichkeiten für die kommenden zwei Jahre erheblich überschritten, sodass geplante Vollendungsarbeiten am Zubau zurückgestellt werden mussten. Diese seien im Laufe der Jahre 1996, 1997 und 1998 durchzuführen und seien: Fertigstellung des Heizungsraumes für die Gasheizungsanlage (Gasversorgungsleitung sei bereits bis Hausnummer 43 verlegt), E-Leitungsverlegung (teilweise bereits in einzelnen Räumen vorgesehen, aber noch nicht an Stromversorgung angeschlossen, noch kein eigener Zähler), Erdungs- und Blitzschutz, Fassadenendverputz und bescheidmäßig aufgetragene Verputzarbeiten an dem Garagenbau nachbarseitig, wobei das Einvernehmen zur Duldung der Benützung des Nachbargrundstückes bisher nicht erwirkbar gewesen sei. Das Althaus werde ganzjährig bewohnt und es hätten die bautechnisch unbedingt erforderlichen Renovierungsarbeiten Vorrang.

Zufolge einer Niederschrift vom 30. August 1995, aufgenommen im Stadtamt der mitbeteiligten Stadtgemeinde, brachte an diesem Tag Frau I.E. vor, dass ihr bekannt geworden sei, dass der Beschwerdeführer neuerlich ein Ansuchen gestellt habe, die Frist für die Vollendung des Einfamilienwohnhauses um weitere drei Jahre zu verlängern. Obwohl es ihrer Ansicht nach möglich gewesen wäre, das Bauvorhaben zwischenzeitlich fertig zu stellen, sei die in Auflage Nr. 28 geforderte Grundstücksvereinigung bzw. Grenzänderung aus Gründen, die beim Beschwerdeführer lägen, nicht in die Wege geleitet worden. Der Beschwerdeführer bewohne das Wohnhaus regelmäßig bzw. nutze es zu Wohnzwecken, das stelle einen Widerspruch zur NÖ Bauordnung dar.

Mit Schreiben vom 1. September 1995 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde dem Beschwerdeführer unter Hinweis auf § 103 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 mit, dass bereits zweimal die Frist für die Vollendung des Bauvorhabens verlängert worden sei, sodass im Hinblick auf die Erteilung der Baubewilligung im Jahre 1980 bereits eine angemessene Nachfrist eingeräumt worden sei. Des Weiteren seien dem nunmehr gegenständlichen Ansuchen vom 27. Juli 1995 keine Gründe zu entnehmen, aus denen eine Glaubhaftmachung dafür abzuleiten sei, dass der Beschwerdeführer an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert sei. Mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen und der bereits zweimal erfolgten Fristverlängerung könne dem Ersuchen nicht entsprochen werden. Da der Baubehörde weiters die Nutzung des mit Bescheid vom 9. Dezember 1980 genehmigten Bauvorhabens bekannt geworden bzw. mitgeteilt worden sei, werde darauf hingewiesen, dass Baulichkeiten oder Teile von solchen vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht in Verwendung genommen werden dürften.

Der Beschwerdeführer äußerte sich dazu mit Schreiben vom 7. September 1995 dahingehend, dass der Bau in der Bausubstanz schon vollendet sei, jedoch noch nicht alle Bescheidauflagen erfüllt seien, daher müsse er um die Verlängerung ansuchen, da das Finanzierungskonzept für das laufende sowie das nächste Jahr bereits erschöpft sei.

Mit Bescheid vom 25. September 1995 hat der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde das Ansuchen des Beschwerdeführers vom 27. Juli 1995 gemäß § 103 Abs. 6 in Verbindung mit § 117 der NÖ Bauordnung 1976 abgewiesen. Zur Begründung wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens ausgeführt, es sei im Hinblick auf

die Erteilung der Baubewilligung im Jahre 1980 bereits eine angemessene Nachfrist eingeräumt worden. Dem gegenständlichen Ansuchen seien weiters keine Gründe zu entnehmen, aus denen eine Glaubhaftmachung dafür abzuleiten sei, dass der Beschwerdeführer an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert sei.

Die dagegen eingebrachte Berufung des Beschwerdeführers hat der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit Bescheid vom 14. Dezember 1995 abgewiesen. Der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers hat die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid vom 18. Juni 1996 keine Folge gegeben. Der Beschwerdeführer habe 15 Jahre Zeit gehabt, um sein Einfamilienhaus tatsächlich fertig zu stellen, er hätte das Haus nicht "schlüsselfertig" herstellen müssen. Da die Bauvollendungsfrist bereits zweimal verlängert worden sei, sei zweifellos von der Einräumung einer als objektiv zu beurteilenden überaus angemessenen Nachfrist auszugehen. Der Bescheid des Gemeinderates sei ein Intimationsbescheid, den der Vizebürgermeister für den Gemeinderat zulässigerweise unterfertigt habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und, ebenso wie die erstmitbeteiligte Stadtgemeinde, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Beschwerdeführer erstatte eine Replik zu den Gegenschriften und brachte noch zwei weitere Äußerungen ein.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 14. Dezember 1995 beruht auf einem Beschluss des Gemeinderates vom selben Tage, der dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten auszugsweisen Abschrift aus der Niederschrift über diese Sitzung ist zu entnehmen, dass unter Punkt 24 des Tagesordnungspunktes der Berufungsbescheid, der zur Gänze, einschließlich seiner Begründung ausgeführt war, Gegenstand der Beschlussfassung war. Der Bürgermeister hat vor Erörterung des Tagesordnungspunktes 24 wegen Befangenheit den Sitzungssaal verlassen. Referent für den Berufungsbescheid war der Vizebürgermeister Alexander Klick, der auch den Vorsitz über diesen Tagesordnungspunkt geführt und den Bescheid unterfertigt hat.

Die Unterfertigung des in Ausführung des Gemeinderatsbeschlusses ergangenen Berufungsbescheides durch den Vizebürgermeister ist zulässig, es handelt sich dabei um einen Intimationsbescheid. Der NÖ Gemeindeordnung 1973 sind keine Bestimmungen zu entnehmen, wonach derjenige, der den Vorsitz führt, nicht auch über einen Tagesordnungspunkt referieren dürfte. Da der Bescheid auf einem Beschluss des Gemeinderates beruht, dem die vollständige Begründung des Bescheides zu Grunde gelegen ist, und an der Unterfertigung durch den Vizebürgermeister auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass er Referent in dieser Angelegenheit war, keine Bedenken bestehen, geht der diesbezügliche Beschwerdevorwurf ins Leere.

Gemäß § 103 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976 erlischt das Recht aus Bescheiden gemäß §§ 92 und 93, wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bescheide begonnen wurde (§ 106 Abs. 1) oder die Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet sind. Nach Abs. 6 dieser Bestimmung ist die Frist für die Vollendung des Vorhabens über Antrag des Bewilligungswerbers zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, dass er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert und die Vollendung innerhalb einer angemessenen Nachfrist möglich ist.

Gemäß § 110 Abs. 1 leg. cit. hat der Bewilligungswerber der Baubehörde in den Fällen der §§ 92 und 93 die Vollendung der Ausführung des Vorhabens anzuzeigen. In den Fällen des § 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 4, 5 und 6 hat er gleichzeitig den Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung zu stellen, ausgenommen der Fall des § 100 Abs. 8. Nach der Art des Vorhabens sind der Anzeige Rauchfang- und sonstige technische Befunde (Gas- und Elektroinstallationen u.dgl.) anzuschließen.

In der Beschwerde wird zunächst vorgetragen, der Beschwerdeführer habe keinen Antrag auf Verlängerung der Bauvollendungsfrist gestellt, sondern am 27. Juli 1995 im Sinne des § 110 der NÖ Bauordnung der Baubehörde erster Instanz mitgeteilt, dass im Großen und Ganzen sein Bauvorhaben vollendet sei, er jedoch wegen noch durchzuführender Vollendungsarbeiten (wie Blitzschutzanlage und Fassadierungsarbeiten, die gemeinsam mit der erforderlichen Eingerüstung des Zubaues angestanden seien) infolge der Neuverlegung der Ortskanales innerhalb der bisher eingeräumten Frist zur Bauvollendung nicht um die Benützungsbewilligung ansuchen könne.

Die in der Beschwerde dargelegte Ansicht, mit der Eingabe vom 27. Juli 1995 sei die Vollendung der Ausführung des Bauvorhabens im Sinne des § 110 der NÖ Bauordnung 1976 angezeigt worden, um Verlängerung der Bauvollendungsfrist sei nicht angesucht worden, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu teilen: Der Beschwerdeführer hat drei wörtlich fast gleich lautende Ansuchen eingebracht, auf Grund seiner Ansuchen vom 8. November 1985 und vom 8. Juli 1990 wurde ihm jeweils die Frist für die Vollendung des mit Bescheid vom 9. Dezember 1980 genehmigten Bauvorhabens verlängert. Mit diesen Erledigungen war der Beschwerdeführer offensichtlich einverstanden. Auf Grund des dritten Ansuchens vom 27. Juli 1995 teilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde dem Beschwerdeführer mit, dass mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 103 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 dem Ersuchen nicht entsprochen werden könne. In der daraufhin erfolgten Stellungnahme vom 7. September 1995 hat der Beschwerdeführer nicht darauf hingewiesen, dass es gar keiner Verlängerung der Bauvollendungsfrist bedürfe, weil das Bauvorhaben schon vollendet sei, er ersuchte vielmehr, die Verlängerung zu erteilen. In der Bausubstanz sei der Bau schon vollendet, es seien jedoch noch nicht alle Bescheidauflagen erfüllt. Die Fertigstellung des Zubaues eile nicht so sehr, ehe er seinen Hauptwohnsitz gänzlich nach Mödring verlegt habe.

Bei diesem Sachverhalt kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer die Vollendung der Ausführung des Bauvorhabens anzeigen wollte. Mit Recht ist daher schon der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde davon ausgegangen, dass ein Ansuchen um Verlängerung der Frist für die Vollendung des Bauvorhabens im Sinne des § 103 Abs. 6 NÖ BO 1976 vorliegt.

Die Bestimmung des § 103 Abs. 6 NÖ BO 1976 ist im Zusammenhang mit dem Abs. 1 dieser Bestimmung zu sehen, wonach das Recht aus einer Baubewilligung erlischt, wenn das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 16. Juni 1987, Zl. 87/05/0056, ausgeführt hat, ist eine Bauführung im Sinne des § 103 Abs. 1 der NÖ BO 1976 dann als vollendet anzusehen, wenn das Gebäude nach Außen abgeschlossen ist und alle bauplanmäßigen konstruktiven Merkmale verwirklicht worden sind. Das Fehlen des Innenverputzes oder des Estrichs rechtfertige nicht die Annahme, dass ein Gebäude im Sinne der zitierten Bestimmung noch nicht als vollendet anzusehen sei.

Unter diesem Gesichtspunkt war davon auszugehen, dass das Gebäude bereits vollendet war. Dass das Fehlen des "Fassadenendverputzes" allenfalls schönheitliche Rücksichten und insofern öffentliche Interessen berührt, ändert nichts daran, dass das Gebäude im Beschwerdefall nach Außen abgeschlossen war und alle bauplanmäßigen konstruktiven Merkmale verwirklicht worden sind. (Die Garage war nicht Gegenstand der Baubewilligung vom 9. Dezember 1980.)

In seinem Erkenntnis vom 4. Oktober 1983, Zl. 83/05/0093, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass dann, wenn eine baubehördliche Bewilligung tatsächlich schon konsumiert worden ist, ein Ansuchen um Verlängerung der Bauvollendungsfrist als unzulässig zurückzuweisen ist. Der Beschwerdefall gibt keine Veranlassung, von dieser Rechtsansicht abzurücken. Dadurch, dass das Ansuchen abgewiesen anstatt als unzulässig zurückgewiesen wurde, ist aber der Beschwerdeführer im Ergebnis in keinem Recht verletzt.

Dass der Beschwerdeführer mangels Fertigstellung u.a. der Installationen und der mangelnden Erfüllung der Auflage Nr. 28 der Baubewilligung noch nicht um Durchführung der Endbeschau und Erteilung der Benützungsbewilligung ansuchen kann, verhindert zwar die Benützbarkeit, hat aber keinen Einfluss auf die Bauvollendung im Sinne des § 103 Abs. 1 und 6 NÖ BO 1976.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Stadtgemeinde hinsichtlich des Ersatzes für Stempelmarken konnte der mitbeteiligten Stadtgemeinde nicht zugesprochen werden, da die Gemeinde als Körperschaft des öffentlichen Rechtes im Rahmen ihres öffentlich-rechtlichen Wirkungskreises von der Entrichtung von Stempelgebühren befreit ist. Diese Befreiung erstreckt sich auch auf das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. März 1992, Zl. 91/06/0120, u.v.a.).

Wien, am 30. Mai 2000

Schlagworte

Grundsätzliches zur Rechtmäßigkeit und zur Rechtsverletzungsmöglichkeit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1996050188.X00

Im RIS seit

20.11.2000

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at