

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/9/15 92/05/0124

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.09.1992

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

20/11 Grundbuch;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

ABGB §431;

AVG §13 Abs3;

BauO Wr §63 Abs1 litc;

BauRallg;

GBG 1955 §4;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer, Dr. Giendl und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde 1.) der Dr. C, Rechtsanwalt in Wien, 2.) der V und 3.) der E in Wien, die Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen vertreten durch die Erstbeschwerdeführerin, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 16. April 1992, Zl. MD-VfR-B XXIII-4/92, betreffend eine Bauangelegenheit, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Aus der Beschwerde und der vorgelegten Ausfertigung des angefochtenen Bescheides ergibt sich der nachstehende Sachverhalt:

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Mag. Abt. 37, vom 13. Jänner 1992 wurde das Ansuchen der Beschwerdeführerinnen "um Baubewilligung für die ... Liegenschaft" Wien, B-Weg 6, gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.

Auf Grund der dagegen eingebrachten Berufung der Beschwerdeführerinnen wurde dieser erstinstanzliche Bescheid mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 16. April 1992 gemäß § 66 Abs. 4 AVG mit der Änderung bestätigt, daß der Spruch wie folgt zu lauten habe: "Gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (AVG) wird das am 3. Dezember 1991 eingebrachte Ansuchen" der Beschwerdeführerinnen "um baubehördliche Bewilligung für bauliche Veränderungen am Haus, B-Weg 6, EZ 1291 der Kat. Gemeinde X zurückgewiesen."

Die Berufungsbehörde wies in der Begründung ihres Bescheides darauf hin, daß die Behörde erster Instanz nach dem Einlangen des in Rede stehenden Bauansuchens die Beschwerdeführerinnen mit Verfahrensordnung vom 16. Dezember 1991 aufgefordert habe, ihr Ansuchen binnen zwei Wochen unter anderem durch den Nachweis der Zustimmung der Liegenschaftseigentümerin Aloisia T. zu ergänzen. Für den Fall des fruchtlosen Verstreichens der Nachfrist sei unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 AVG die Zurückweisung des Ansuchens angekündigt worden. Die Erstbeschwerdeführerin habe daraufhin am 23. Dezember 1991 an die Behörde erster Instanz ein Schreiben gerichtet, in dem sie auf einen beigeschlossenen Grundbuchsauszug sowie einen Kaufvertrag verwiesen habe, der zwischen der Verlassenschaft nach der verstorbenen Aloisia T. und den Beschwerdeführerinnen abgeschlossen worden sei. Nach der durch den erwähnten erstinstanzlichen Bescheid erfolgten Zurückweisung des Bauansuchens, welche mit dem Fehlen der Zustimmung der Grundeigentümer begründet worden sei, hätten die Beschwerdeführerinnen in ihrer Berufung auf den bereits vorgelegten Kaufvertrag verwiesen. Dieser sei abhandlungsbehördlich genehmigt, woraus sich ergebe, daß die Beschwerdeführerinnen außerbücherliche Eigentümerinnen der in Rede stehenden Liegenschaft seien. Ihnen stünde in keinem Fall die Möglichkeit zu, in den Verlassenschaftsakt in irgendeiner Weise einzugreifen, geschweige denn eine Einantwortungsurkunde zu erlangen. Die Vorlage einer solchen Urkunde erübrige sich, da die Beschwerdeführerinnen zur Verlassenschaft in keiner wie immer gearteten weiteren Rechtsbeziehung stünden. Sie hätten aber ihr außerbücherliches Eigentum an der Liegenschaft und somit die Legitimation zur Einbringung eines Bauansuchens ordnungsgemäß nachgewiesen, weshalb die Zurückweisung des Bauansuchens zu Unrecht erfolgt sei.

Die Berufungsbehörde führte dazu in der Begründung ihres Bescheides aus, daß dieses Vorbringen der Beschwerdeführerinnen keine anderslautende Entscheidung herbeizuführen vermöge. Auf Grund des vorgelegten Kaufvertrages stehe ihnen ein Anspruch auf Erwerbung des Eigentums an der erwähnten Liegenschaft zu, doch sei dieser Anspruch einem (echten) außerbücherlichen Eigentum nicht gleichzuhalten. Erst mit der grundbücherlichen Durchführung eines Kaufvertrages würden die Beschwerdeführerinnen das Eigentum an der genannten Liegenschaft erlangen und damit der aus § 63 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien abgeleiteten Verpflichtung enthoben sein, ihr Bauansuchen mit der Zustimmung des von ihnen verschiedenen Liegenschaftseigentümers zu belegen. Zu Recht habe daher die Behörde erster Instanz die Vorlage des Zustimmungsnachweises gefordert und dafür eine angemessene Frist bestimmt. Diese Frist brauche bloß für die Vorlage eines an sich bereits vorhandenen Beleges auszureichen, da sich die Notwendigkeit des Beleges unmittelbar aus dem Gesetz ergeben habe und von den Beschwerdeführerinnen schon vor der Einbringung ihres Bauansuchens hätte berücksichtigt werden können. Weder innerhalb der Nachfrist noch überhaupt bis zur Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides sei der notwendige Beleg nachgereicht worden. Der Zurückweisungsbescheid sei daher zu bestätigen gewesen.

Über die gegen diesen Bescheid eingebrachte Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Gemäß § 63 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien hat der Bauwerber dem Ansuchen um Baubewilligung die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) anzuschließen, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist.

Wer Eigentümer ist, richtet sich nach den Bestimmungen des Zivilrechtes. Gemäß dem im § 431 ABGB und im Allgemeinen Grundbuchgesetz verankerten Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip) kann die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung bücherlicher Rechte nur durch Eintragung im Grundbuch bewirkt werden. Vom Eintragungsgrundsatz bestehen zwar Ausnahmen (z.B. Erwerb des Erben durch Einantwortung, Erwerb des Erstehers bei einer Zwangsversteigerung durch Zuschlag, Erwerb durch Enteignung entsprechend den jeweiligen Verwaltungsvorschriften, Erwerb durch Ersitzung nach Zeitablauf), doch gehört die Übergabe eines Grundstückes in

den Besitz auf Grund eines Kaufvertrages nicht zu diesen Ausnahmen. Der Erwerber einer Liegenschaft hat auf Grund des Kaufvertrages lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 1975, Zl. 2003/74).

Den Beschwerdeausführungen zufolge haben die Beschwerdeführerinnen die in Rede stehende Liegenschaft auf Grund eines mit der Verlassenschaft nach der verstorbenen Aloisia T. abgeschlossenen Kaufvertrages "erworben", und ausdrücklich betont, daß es "noch keine Einantwortungsurkunde gibt". Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, daß die Beschwerdeführerinnen eine der erwähnten Ausnahmen vom grundbücherlichen Eintragungsgrundsatz für sich in Anspruch nehmen können. Sie haben sohin mangels Eintragung ihres Eigentumsrechtes im Grundbuch gemäß § 431 ABGB noch kein Recht an der Sache, sondern lediglich ein solches auf die Sache (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. April 1992, Zl. 92/06/0054, und die darin zitierte Vorjudikatur). Der Bauordnung für Wien sind keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, daß den Beschwerdeführerinnen, wie sie meinen, "Legitimation in jenem Maße zugebilligt werden muß, die die Vorlage der nicht mehr zu beschaffenden Zustimmungserklärung der verstorbenen, bücherlich aufscheinenden Eigentümerin hinfällig macht".

Die Behörde erster Instanz hat daher von den Beschwerdeführerinnen zu Recht im Wege eines Verbesserungsauftrages gemäß § 13 Abs. 3 AVG den Nachweis der Zustimmung des Grundeigentümers als Beleg des Bauansuchens gefordert (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 28. März 1977, Slg. N. F. Nr. 9284/A), welchen die Beschwerdeführerinnen unwidersprochen nicht vorgelegt haben, zumal der abhandlungsbehördlich genehmigte Kaufvertrag die Zustimmung des Grundeigentümers nicht zu ersetzen vermag.

Die Zurückweisung des Bauansuchens der Beschwerdeführerinnen ist daher durch das Gesetz gedeckt, weshalb durch die Abweisung der dagegen erhobenen Berufung keine Rechte der Beschwerdeführerinnen verletzt worden sind, da die Berufungsbehörde im Falle der Zurückweisung eines Bauansuchens nach der zitierten verfahrensrechtlichen Bestimmung ausschließlich zu prüfen hat, ob die Zurückweisung dem Gesetz entsprach (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 13. Mai 1986, Zl. 86/05/0064, BauSlg. Nr. 680).

Da sohin bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen läßt, daß die behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

#### **Schlagworte**

Formgebreechen behebbar Baurecht

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

ECLI:AT:VWGH:1992:1992050124.X00

#### **Im RIS seit**

11.07.2001

#### **Zuletzt aktualisiert am**

28.11.2008

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

© 2025 JUSLINE

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

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