

TE Vwgh Erkenntnis 1990/12/6 89/06/0033

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.12.1990

Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Tirol;
L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;
L82000 Bauordnung;
L82007 Bauordnung Tirol;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/10 Grundrechte;
19/05 Menschenrechte;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Tir 1978 §44 Abs3 lit a;
BauRallg;
B-VG Art140 Abs1;
B-VG Art44 Abs3;
MRK Art6;
ROG Tir 1984 §16b;
StGG Art6;
VVG §10;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Dr. Würth, Dr. Leukauf, Dr. Giendl und Dr. Müller, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde der Z Gesellschaft m.b.H. & Co gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 21. Juni 1988, Zl. Ve-550-1294/15, betreffend die Erteilung eines Abbruchauftrages (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde W, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Tirol Aufwendungen von S 2.740,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde erteilte der "Fa. Z" mit Bescheid vom 20. Dezember 1984 die Bewilligung zur Errichtung eines "Discount"-Marktes, wobei nach dem Spruch dieses Bescheides von den beiden im Erdgeschoß des Gebäudes befindlichen Geschäften eines an eine Fremdfirma vermietet werden sollte, welche "betriebsorganisatorisch" mit der Bauwerberin in keinem Zusammenhang stehen und die Geschäftsart (somit) "auf jeden Fall dem TROG entsprechen" (gemeint: § 16b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984, LGBl. Nr. 4, in der Fassung des LGBl. Nr. 38/1984 über Einkaufszentren) sollte.

Die beiden Geschäftsflächen wurden (dementgegen) durch Mauerdurchbrüche miteinander verbunden. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. August 1986 wurde ein von der seinerzeitigen Bauwerberin und von der nunmehrigen Beschwerdeführerin gemeinsam gestelltes nachträgliches Bauansuchen um Bewilligung dieser Mauerdurchbrüche und der Zusammenlegung der beiden Verkaufsflächen abgewiesen, der dagegen erhobenen Berufung mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Gemeinde vom 2. Dezember 1986 keine Folge gegeben und die (wieder von beiden Berufungswerbern) dagegen erhobene Vorstellung mit Bescheid der belangten Behörde vom 27. Jänner 1987 abgewiesen.

In weiterer Folge wurde der Beschwerdeführerin mit Bescheid des Bürgermeisters vom 19. Jänner 1987 die Benützungsbewilligung versagt, die dagegen von ihr erhobene Berufung mit Bescheid des Stadtrates vom 13. April 1987 abgewiesen und der auch gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung mit Bescheid der belangten Behörde vom 22. Juli 1987 keine Folge gegeben.

Mit 29. April 1987 erließ der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde einen Bescheid mit folgendem Spruch:

"Für das mit Bescheid Zl. 131/9-3248 vom 20. Dezember 1984 genehmigte Bauvorhaben - "Discount"-Markt in W auf den Gpn. 190/7, 190/8 und 190/10 KG. W - wird gem. § 44 Abs. 3 der TBO der Abbruch bis spätestens 31. Dezember 1987 aufgetragen."

Dieser Bescheid wurde an den Beschwerdevertreter "für Dkfm. M und die Fa. Z Gesellschaft m.b.H. & Co" zugestellt. Dieser erhob namens beider Parteien gegen diesen Bescheid Berufung, in welcher (sinngemäß und zusammengefaßt) vorgebracht wurde, daß das gegen den Berufungsbescheid betreffend die Versagung der Benützungsbewilligung anhängige Vorstellungsverfahren noch nicht abgeschlossen sei und schon deshalb der Abbruch noch nicht verfügt werden dürfe. Gegen die Versagung der Baubewilligung hinsichtlich der drei Mauerdurchbrüche sei noch ein verwaltungsgerichtliches Verfahren anhängig, welches "angesichts der klaren Bestimmungen des § 40 Abs. 2 und 3 Bauordnung ... abzuwarten" sei. Da die Berufungswerber (bloß) eine Wand im Gebäude nicht eingezogen hätten, sei der Abbruchauftrag auch sachlich verfehlt.

Diese Berufung wurde mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Gemeinde vom 9. September 1987 abgewiesen. Auch dieser Bescheid wurde dem Beschwerdevertreter mit je einer Ausfertigung für beide Parteien zugestellt.

Gegen diesen Bescheid erhob nur die Beschwerdeführerin Vorstellung, in der sie auf die ihrer Meinung nach gegebene Verfassungswidrigkeit des § 16b TROG 1984 und ein dazu anhängiges verfassungsgerichtliches Verfahren verwies und die Meinung vertrat, daß die Beschwerdeverfahren bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts betreffend die Versagung der Baubewilligung hinsichtlich der Mauerdurchbrüche und der Benützungsbewilligung abzuwarten seien. Überdies könnten die Mauerdurchbrüche mit "geringen Kosten und bescheidenem Aufwand" geschlossen werden, die in keinem Verhältnis zu den ökonomischen Wertverlusten im Falle eines Abbruches stünden. Es könne daher auch nur in Betracht kommen, der Beschwerdeführerin aufzutragen, ihr bisher unvollständiges Bauprojekt durch Errichtung der durchbrochenen Wand fertigzustellen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführerin abgewiesen. In der Begründung ihres Bescheides führt die belangte Behörde u.a. aus, daß durch die Herstellung der drei Mauerdurchbrüche ein konsensloses Einkaufszentrum ohne Vorliegen einer Sonderflächenwidmung im Sinne des § 16b Abs. 1 des TROG 1984 mit weit über 400 m² Nutzfläche entstanden sei. Dadurch sei die ganze Bauführung "als eine gänzlich und wesentlich andere als die genehmigte" und daher zur Gänze als konsenslos anzusehen. Für konsenslose Bauten sehe die TBO ausschließlich den kompletten Abbruch und nicht etwa "Verbesserungsaufträge" vor. Auch durch das Zumauern der

Mauerdurchbrüche würde der baubehördlich genehmigte Zustand nicht hergestellt werden können, solange beide Geschäftslokale von der Beschwerdeführerin in einem Gebäude mit Verkaufsräumen von insgesamt 770,80 m² Nutzfläche betrieben würden.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der die Behandlung dieser Beschwerde jedoch mit Beschluß vom 28. November 1988, B 1430/88-7, abgelehnt hat. Mit einem weiteren Beschluß vom 23. Februar 1989 hat der Verfassungsgerichtshof die Beschwerde antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG in Verbindung mit § 87 Abs. 3 VfGG 1953 abgetreten.

In der ihr aufgetragenen Beschwerdeergänzung macht die Beschwerdeführerin Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Sie erachtet sich in ihren Rechten dadurch verletzt, daß der Abbruchbescheid an die Beschwerdeführerin als "untauglichen Bescheidadressat" ergangen sei, obwohl sie nicht Grundeigentümerin sei und aus der Aktenlage auch nicht hervorgehe, daß sie Eigentümerin der "Anlage" sei, sowie ferner dadurch, daß ihr nicht anstelle des Abbruchauftrages ein Fertigstellungsauftrag erteilt worden sei. Schließlich wendet sich die Beschwerdeführerin gegen die Annahme der belangten Behörde, auch durch die Schließung der Mauerdurchbrüche könne ein konsensgemäßer Zustand nicht hergestellt werden.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 44 Abs. 3 lit. a der Tiroler Bauordnung (TBO), LGBl. Nr. 43/1978, in der hier noch anzuwendenden Fassung des LGBl. Nr. 19/1984 (d.h. vor Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 1988), hat die Behörde den Abbruch einer baulichen Anlage innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen, wenn für die bauliche Anlage eine Bewilligung nicht besteht, obwohl sie bewilligungspflichtig wäre und (nur dieser Fall kommt hier in Betracht) für die Anlage die Baubewilligung versagt worden ist.

In den Vordergrund der diesbezüglichen Beschwerdeausführungen wird der Umstand gerückt, daß die Verwaltungsbehörde den Abbruchbescheid im Sinne dieser Gesetzesstelle gegen die Beschwerdeführerin erlassen hätte, obwohl - der Auffassung der Behörde in einem anderen Verfahren zufolge - Eigentümer der baulichen Anlage immer der Grundeigentümer "und nicht der wirtschaftliche Eigentümer der Anlage (z.B. im Sinne eines dinglichen Rechts)" sei. Tatsächlich stehe die Liegenschaft im Grundeigentum der "X-Immobilien Gesellschaft m.b.H. & Co". Nichts spreche nach der bisherigen Aktenlage für eine Eigentümerschaft der Beschwerdeführerin. Der tatsächliche Grundeigentümer hätte von der belangten Behörde problemlos ermittelt werden können. Die Beschwerdeführerin scheine "jedenfalls als Grundstückseigentümer oder Eigentümerin der baulichen Anlage" nirgends auf.

Die Beschwerdeführerin erkennt damit zunächst zutreffend, daß die Verpflichtung zur Beseitigung eines konsenswidrigen Baues dessen (jeweiligen) Eigentümer trifft (vgl. dazu u.a. die hg. Erkenntnisse vom 15. September 1969, Slg. N.F. 7631/A, und vom 22. Oktober 1985, Zl. 85/05/0110, BauSlg. 538), worunter allerdings nicht notwendigerweise der Liegenschaftseigentümer zu verstehen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. September 1988, Zl. 87/06/0089, BauSlg. 1187, sowie das Erkenntnis vom 9. November 1989, Zl. 89/06/0162,

AW 89/06/0066). Die belangte Behörde hielt die Beschwerdeführerin offenkundig aufgrund ihres Auftretens als antragstellende Partei im Verfahren betreffend die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung für die Mauerdurchbrüche sowie im Verfahren zur Erteilung der Benützungsbewilligung für das gegenständliche Bauwerk für die Eigentümerin (wenn nicht der Liegenschaft, so doch) des Bauwerkes. Dem ist die Beschwerdeführerin im gesamten Verwaltungsverfahren nie entgegengetreten. Es kann auf sich beruhen, ob die Verwaltungsbehörden bei dieser Sachlage dennoch die Verpflichtung gehabt hätten, von Amts wegen die Eigentümereigenschaft der Beschwerdeführerin zu ermitteln und das Ergebnis ihrer Ermittlungen in der Begründung ihres Bescheides in einer zweifelsfreien Weise darzulegen, da - wie die Beschwerdeausführungen zeigen - diesem allfälligen Begründungsmangel keine entscheidende Bedeutung zukommt: Die Beschwerdeführerin bestreitet nämlich in ihrem an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten Ergänzungsschriftsatz lediglich, daß sie Grundeigentümerin sei, nicht aber auch, daß ihr das Eigentumsrecht an dem abzubrechenden Bauwerk (und nur darauf kommt es an) zukomme. In ihrer Beschwerde bringt die Beschwerdeführerin zwar in Punkt II ebenfalls vor, daß eine Leasinggesellschaft

Grundstückseigentümerin sei (wobei die weiteren Ausführungen in diesem Punkt ausdrücklich von der "Fiktion" der Eigentümerschaft der Beschwerdeführerin am Grundstück ausgehen), sie bringt jedoch unter Punkt III dieser Beschwerde wörtlich vor wie folgt:

"Es ist offenkundig, daß der Abbruch eines bestehenden Gebäudes in das Eigentumsrecht des Gebäudeeigentümers eingreift. Das fast neuwertige Gebäude (vor zwei Jahren errichtet) stellt einen hohen Vermögenswert dar, der durch den Abbruch des Gebäudes vernichtet würde. Es geht also um sehr große Vermögenswerte, die durch die Durchführung des Abbruchauftrages vernichtet würden. Es ist offenkundig, daß es sich damit um ein Verfahren handelt, daß in civil rights der Beschwerdeführerin eingreift."

Damit räumt die Beschwerdeführerin aber selbst ein, daß sie Gebäudeeigentümerin ist, weshalb die belangte Behörde den Abbruchauftrag (im Ergebnis) zu Recht an die Beschwerdeführerin gerichtet hat. Der Umstand, daß die Eigentümerschaft der Beschwerdeführerin am Gebäude den Verwaltungsakten nicht zweifelsfrei zu entnehmen ist, kommt daher im Hinblick auf ihr eigenes Vorbringen keine Relevanz für das Ergebnis des Verfahrens zu.

Aber auch dem weiteren Beschwerdevorbringen, die belangte Behörde hätte anstelle eines Abbruchauftrages einen Bauvollendungsauftrag im Sinne des § 41 TBO erlassen müssen, kommt keine Berechtigung zu. Nach § 41 Abs. 1 TBO sind begonnene Bauvorhaben längstens innerhalb von vier Jahren ab Baubeginn zu vollenden. Bei umfangreichen Bauvorhaben kann diese Frist um längstens zwei Jahre verlängert werden. Kommt der Bauwerber dieser Verpflichtung nicht nach, so hat die Behörde gemäß § 41 Abs. 2 TBO "die weitere Ausführung und die Vollendung des Bauvorhabens innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu verfügen".

Die Anwendung dieser Bestimmung scheitert im Gegenstand schon daran, daß die Herstellung von Mauerdurchbrüchen zur bewußten Erzielung eines von der Baubewilligung nicht erfaßten Projekts ein - wie der Antrag der Beschwerdeführerin auf Benützungsbewilligung zeigt - nach dem Willen des Bauwerbers bereits vollendetes Bauwerk zwar - im Gegenstand zur Gänze - konsenslos, nicht aber "unvollendet" im Sinne des § 41 TBO machen kann. Es ist auch unter dem Gesichtspunkt des § 41 TBO nicht Sache der Baubehörde, die Durchführung all jener Arbeiten aufzutragen, die zur Beseitigung der von der Beschwerdeführerin beabsichtigten Konsenswidrigkeit erforderlich sind. Die Beschwerdeführerin kann aber durch die Nichterlassung eines Auftrages im Sinne des § 41 TBO auch sonst in keinem Recht verletzt worden sein, weil es ihr aufgrund der ihr erteilten Baubewilligung auch ohne einen solchen Auftrag freisteht, mit "geringen Kosten und bescheidenem Aufwand" (wie die Beschwerdeführerin in ihrer Vorstellung selbst ausführte) den konsensmäßigen Zustand herzustellen und neuerlich um eine Benützungsbewilligung anzusuchen. Die Erteilung einer solchen (im Verhältnis zur Erteilung des Abbruchauftrages nachträglichen) Benützungsbewilligung stünde der Vollstreckung des Abbruchauftrages entgegen (vgl. dazu etwa das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. April 1987, ZI. 86/06/0238).

Da somit das von der Beschwerdeführerin errichtete Bauwerk durch die konsenswidrige Herstellung von Mauerdurchbrüchen wegen des dadurch bewirkten Verstoßes gegen § 16b Abs. 1 TROG zur Gänze konsenslos geworden ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. Oktober 1990, ZI. 88/06/0127), ist die belangte Behörde zu Recht mit der Erlassung eines Abbruchauftrages gemäß § 44 Abs. 3 lit. a TBO vorgegangen. Da der Abbruchauftrag schon aus bautechnischen Gründen zu Recht erfolgt ist, erübrigte sich - wie die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde selbst erkennt - eine Auseinandersetzung mit der weiteren Frage der betriebsorganisatorischen Einheit bei der Betreibung der Geschäftslokale im Sinne des § 16b Abs. 1 TROG. Gegen die Verfassungsmäßigkeit dieser Regelung hegt der Verwaltungsgerichtshof aus dem Blickwinkel dieses Beschwerdefalles keine verfassungsrechtlichen Bedenken, wie er auch bereits in seinen Erkenntnissen vom 24. November 1988, ZI. 88/06/0148, vom 6. Juli 1989, ZI. 89/06/0028,

AW 89/06/0016, und vom 25. Oktober 1990, ZI.88/06/0127, zum Ausdruck gebracht hat.

Da somit die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid im Beschwerdepunkt (§ 28 Abs. 1 Z. 4 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 VwGG) nicht in ihren Rechten verletzt wurde, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.

Schlagworte

Baurecht Baubefehl Polizeibefehl baupolizeilicher AuftragBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1Baurecht Grundeigentümer RechtsnachfolgerBaupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht

Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2Baupolizei Vollstreckung Kosten
BauRallg10

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1989060033.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

02.04.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at