

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

15.12.2009

Geschäftszahl

2007/05/0057

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger und Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des KS in Bisamberg, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Rudolfsplatz 12/12, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 16. Februar 2007, Zl. RU1-BR-392/001-2005, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei:

Marktgemeinde Bisamberg, vertreten durch Dr. Wolfgang Kunert, Rechtsanwalt in 2000 Stockerau, Pampichler Straße 1a), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.286,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Grundstücke Nr. 1371 und .85, EZ. 626, und des Grundstücks Nr. .207, EZ 694. Der Mitbeteiligten gehört das Grundstück Nr. 1260/29, EZ 624, alle KG Bisamberg. Das Wohngebäude des Beschwerdeführers nimmt nicht nur seine, sondern auch einen Teil des Grundstückes der Mitbeteiligten in Anspruch.

Mit Schreiben vom 23. November 2000 wurde dem Beschwerdeführer zwecks Abklärung des tatsächlichen mit dem bewilligten Baubestand aufgetragen, unterzeichnete Bestandspläne und ein nachträgliches Ansuchen für Zu- und Umbauten vorzulegen.

Anlässlich der Verhandlung an Ort und Stelle vom 13. Dezember 2000, an welcher der Beschwerdeführer nicht teilgenommen hatte, legte der Amtssachverständige zunächst anhand der bei der Behörde aufgelegenen Unterlagen den Konsens dar:

"Mit Bescheid vom 15.1.1958 wurde die Aufstockung eines Baubestandes auf dem Grundstück Nr. .85 Katastralgemeinde Bisamberg bewilligt. In den Einreichunterlagen ist auch das Erdgeschoss (ursprünglicher Baubestand) des aufzustockenden Gebäudes dargestellt. ... Mit Bescheid vom 19.8.1975 wurde die Demolierung eines Kellers auf Parz. Nr. .207 bewilligt. Mit Bescheid vom 19.8.1975 wurde der Zubau eines Öltanktraumes, eines Heizraumes, eines WC, sowie einer Wohnküche mit Abstellraum bewilligt. Mit einem weiteren Bescheid vom 19.8.1975 wurde im Bereich des demolierten Kellers auf Grundstück Nr. .207 der Zubau einer Garage und eines Stüberls genehmigt. ... Die Baulichkeiten wurden im Wesentlichen Ende der 70er Anfang der 80er fertig gestellt."

Anhand der vom Beschwerdeführer vorgelegten Bestandspläne vom 7. Dezember 2000 beschrieb der Sachverständige den tatsächlichen Bestand wie folgt:

"An den ursprünglichen aufgestockten Baubestand (Baubewilligung von 15.1.58) wurde strassenseitig aus einer Terrasse ein zusätzlicher Raum geschaffen. Weiters bestehen zwei wintergartenartige Zubauten in diesem Bereich. Gartenseitig ist ein Teil eines Zubaues ersichtlich in dem sich laut den vorliegenden Plänen ein Schwimmbecken und eine Küche, sowie diverse Nebenräume und Hobbyraum, befinden. ... Gartenseitig an der westlichen Grundgrenze konnte ein weiterer Zubau festgestellt werden welcher teilweise auf einer bestehenden und nicht aktenkundigen Einfriedungsmauer aufgebaut wurde. Von außen ersichtlich sind die nicht verputzte Außenmauer des Gerätraumes bzw. der Werkstatt. Darunter befinden sich laut Bestandsplan weitere

Räumlichkeiten. Die oben beschriebenen Zubauten bilden mit dem ursprünglichen Baubestand ein zusammengehöriges Gebäude. Der gesamte Gebäudekomplex ist wie aus den vorliegenden Katasterplänen ersichtlich, über mehrere Grundstücke gebaut. Der ursprüngliche Baubestand, sowie die baubewilligte Aufstockung liegen im Wesentlichen auf dem Grundstück .85, welches im Eigentum von Herrn (Beschwerdeführer) steht. Der Zubau der Garage, welcher im Jahre 1975 bewilligt wurde, befindet sich auf den Grundstücken Nr. .207, (Eigentum von Herrn (Beschwerdeführer)) und 1260/29 (Eigentum der Marktgemeinde Bisamberg). Die gartenseitigen Zubauten (Schwimmbecken, Werkstätte etc.) liegen ebenfalls größtenteils auf dem Grundstück Nr. 1260/29 (Eigentum der Marktgemeinde Bisamberg). Die Wintergärten konnten auf Grund der vorliegenden Lage- und Katasterpläne nicht eindeutig zugeordnet werden."

In seinem Gutachten führte der Sachverständige aus, dass die Zubauten, die in den letzten 30 Jahren errichtet und nicht genehmigt worden seien, immer noch bewilligungspflichtig seien. Ein konsensgemäßer Zustand wäre entweder über die Entfernung der nicht bewilligten Gebäudeteile oder über eine nachträgliche Baubewilligung zu erreichen. Eine Einreichung wäre jedoch nur dann sinnvoll, wenn zuvor die Grundstücke im Bereich der Bauführungen zusammengelegt und grundbücherlich vereinigt würden, da laut geltender Rechtslage das Überbauen von Grundstücksgrenzen mit Gebäuden verboten sei.

Nach einer Aufforderung zur Stellungnahme beantragte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 16. Jänner 2001 von der Gemeinde, ihm die "in seinem Besitz" befindlichen Teilflächen des Grundstückes 1260/29 zu verkaufen. Desweiteren legte der Beschwerdeführer (so bezeichnete) Vorabzüge von Einreichplänen samt einer Baubeschreibung, aber kein Bauansuchen vor.

Mit Schreiben vom 7. März 2001 übermittelte die Baubehörde dem Beschwerdeführer eine Planskizze, wonach die verbauten, eigenen Grundstücke des Beschwerdeführers ein Gesamtausmaß von 153 m² aufwiesen, die mit dem Wohnhaus verbaute, der Gemeinde gehörige Fläche ein Ausmaß von 210 m², und wonach eine Restfläche von 44 m² bei einer Grundstücksteilung ebenfalls erworben werden müsse.

Mit Schreiben vom 24. Juli 2002 teilte der Beschwerdeführer unter Hinweis auf seine Bestandspläne die Fertigstellung "des gegenständlichen Bauvorhabens" mit.

Mit Schreiben vom 22. November 2002 teilte die Baubehörde dem Beschwerdeführer mit, dass in der Sitzung des Gemeinderates ein Kaufpreis in der Höhe von EUR 180,- pro m² festgelegt worden sei. Der Beschwerdeführer antwortete am 27. März 2003, dass dieser Preis überhöht sei.

Mit Schreiben vom 27. September 2004 hielt die Baubehörde dem Beschwerdeführer unter Hinweis auf § 45 Abs. 3 AVG zusammengefasst die bisherigen Verfahrensergebnisse vor. Auch anhand der Darstellung in den vorgelegten Vorabzügen der Einreichpläne ergebe sich, dass sich Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 1260/29 der Gemeinde befänden. Hinsichtlich dieser Gebäudeteile könne die Zustimmung des Grundeigentümers vom Beschwerdeführer nicht vorgelegt werden. Eine Baugenehmigung könne ohne Zustimmung des Grundeigentümers nicht erteilt werden. Daher wären die entsprechenden Gebäudeteile mangels aufrechter Baubewilligung zu entfernen.

Mit Bescheid vom 8. März 2005 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde dem Beschwerdeführer als Bauherrn des teilweise auf dem Grundstück Nr. 1260/29 errichteten Gebäudes den Auftrag, die konsenslos errichteten Gebäudeteile auf diesem Grundstück, welche im beigelegten Vorabzug des Einreichplanes farblich gekennzeichnet seien, bis spätestens 1. August 2005 abzubrechen.

In der dagegen erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, dass es nicht ersichtlich sei, welche Gebäudeteile abzutragen seien bzw. mit welcher Farbe diese Gebäudeteile im Vorabzug vom 26. Februar 2001 eingefärbt seien. Es sei unrichtig, dass die mitbeteiligte Partei Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1260/29 sei. Der Beschwerdeführer sei außerbüchlicher Eigentümer der gegenständlichen Grundstücksflächen, sodass ein Ankauf derselben nicht erforderlich sei.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 24. Juni 2005 wurde der Berufung keine Folge gegeben, der Spruch aber wie folgt neu gefasst:

"Gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 1996 LGBI. 8002-6 erhält ... (der Beschwerdeführer) den baupolizeilichen Auftrag zum Abbruch der auf dem Grundstück Nr. 1260/29 inneliegend in EZ. 624 KG Bisamberg konsenslos errichteten und auf dem Vorabzug vom 26.2.2001 - welcher einen integrierten Bestandteil des Spruches dieses Bescheides bildet - rot umrandeten und schraffierten Bauwerke bzw. Gebäudeteile mit den im Vorabzug gewählten Bezeichnungen: (Erdgeschoß) Küche im Ausmaß von 14,2 m², Stiegenhaus im Ausmaß von 4,30 m², Podest im Ausmaß von 2,95 m², Gang (inkl. Schwimmbecken) im Ausmaß von 32,5 m², Podest im Ausmaß von 0,65 m², Technikraum im Ausmaß von 1,8 m², Schrankraum - 2 im Ausmaß von 6,8 m², Podest im Ausmaß von 6,40 m², Podest im Ausmaß von 2,70 m², Kellerraum - 2 im Ausmaß von 3,5 m², Kellerraum - 1 im Ausmaß von 2 m², WC im Ausmaß von 1,1 m², Arbeitsraum - 1 im Ausmaß von 2,9 m² sowie (Obergeschoß) Stüberl im Ausmaß von 12,5 m² samt Gangverbindung, Podest im Ausmaß von 2 m², Werkstatt im Ausmaß von 25,5 m², Geräteraum im Ausmaß von 5,9 m², Wintergarten (BEH) im Ausmaß von 11,25 m², Bad im Ausmaß von 2,4 m², Abstellraum im Ausmaß von 1,2 m² und Hobbyraum im Ausmaß von 8,9 m², samt Verbindungsgängen. Der baupolizeiliche Auftrag zum Abbruch ist bis spätestens 31.8.2005 zu erfüllen."

Die Berufungsbehörde stellte fest, dass die im Spruch genannten Baulichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1260/29 errichtet worden seien. Sie räumte ein, dass die Berufungsbehörde gemäß § 18 NÖ BauO 1996 gehalten sei, die Eigentumsverhältnisse an den strittigen Grundstücksflächen als Vorfrage zu beurteilen. Ein Titel für den behaupteten Eigentumsübergang an den Beschwerdeführer bzw. dessen Rechtsvorgänger liege nicht vor. Die auch vom Beschwerdeführer eingeräumte Überlassung zur Nutzung stelle keinen ausreichenden Rechtsgrund zum Eigentumserwerb dar. Die Berufungsbehörde hat (zusammengefasst) die Voraussetzungen für eine Ersitzung für nicht gegeben erachtet und bezüglich des Grenzüberbaus auf § 418 ABGB verwiesen; bezüglich der zuletzt genannten Bestimmung hielt die Berufungsbehörde fest, dass keine Redlichkeit des Beschwerdeführers gegeben sei. Es sei unerklärlich, warum der Beschwerdeführer nicht längst auf eine Richtigstellung des Grundbuchstandes gedrungen habe. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung vom 15. Jänner 1958 habe sich das damalige Gebäude lediglich auf der Baufläche Grundstück Nr. 85 befunden. Auch aus den weiteren Baubewilligungen, insbesondere jenen aus dem Jahr 1975, ergebe sich unzweifelhaft, dass die später in Anspruch genommenen Liegenschaftsteile im Eigentum der Mitbeteiligten standen.

Die zusätzlich errichteten Gebäudeteile seien bewilligungspflichtig, es liege jedoch keine Baubewilligung vor und es seien auch nicht die erforderlichen Antragsbeilagen beigebracht worden. Die Unzulässigkeit des Bauwerks ergebe sich aus § 20 Abs. 1 Z. 6 NÖ BauO 1996 in Verbindung mit § 49 Abs. 1 leg. cit; es liege weder die erforderliche Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers vor noch seien die vom Beschwerdeführer durchgeführten Überbauungen der Grundstücksgrenzen zulässig.

In der dagegen erhobenen Vorstellung brachte der Beschwerdeführer vor, er bzw. seine Rechtsvorgänger seien seit 1941 redliche und echte Ersitzungsbesitzer gewesen. Die Voraussetzungen für eine Ersitzung lägen seit 1981 vor, durch Zeitablauf sei die gegenständliche Liegenschaft sohin im Jahr 1981 in das Eigentum des Beschwerdeführers übergegangen. Die errichteten Gebäudeteile seien jedenfalls bewilligungsfähig, sodass schon deshalb der Abbruchauftrag ersatzlos zu beheben sein werde.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab. Es liege keine der in der NÖ BauO 1996 vorgesehenen Voraussetzungen für das Überbauen einer Grundgrenze vor. Des Weiteren seien trotz Aufforderung die erforderlichen Belege zur Erteilung einer Baubewilligung nicht vorgelegt worden. Hinsichtlich der privatrechtlichen Rechtsfragen schloss sich die belangte Behörde den Ausführungen der Berufungsbehörde an. Dem Beschwerdeführer stehe der Zivilrechtsweg "(Ersitzung, redlicher Bauausführender, Superädifikat)" jederzeit offen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit welcher der Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften begehrt.

Die Verwaltungsbehörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, wie auch die Mitbeteiligte, eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer bringt vor, die belangte Behörde habe keine Feststellungen dazu getroffen, dass nicht die Mitbeteiligte, sondern der Beschwerdeführer (außerbücherlicher) Eigentümer der Parzelle Nr. 1260/29 sei. Die belangte Behörde verweise den Beschwerdeführer auf den Zivilrechtsweg, ohne die Eigentumsverhältnisse als Vorfrage iSd § 38 AVG zu prüfen. Die gegenständlichen Grundstücksflächen seien bereits 1941 dem Großvater des Beschwerdeführers übergeben worden. Im Jahre 1955 bzw. 1956 seien diese Grundstücksteile dem Vater des Beschwerdeführers zur Nutzung (wieder-) übergeben worden. Es bestehe daher eine ununterbrochene Nutzung seit dem Jahr 1941 bis zur Bescheiderlassung. Die Ersitzung sei mit dem Jahr 1981 vollendet worden und das Eigentum an den Grundstücksteilen sei auf den Beschwerdeführer übergegangen. Redlichkeit und Echtheit des Besitzes seien bis in das Jahr 2000 vorgelegen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der hier zu beachtenden Grundstücksteile von der Baubehörde geprüft worden seien. Eine faktische Nutzung reiche aus, um den Besitz als Voraussetzung für die Ersitzung auszuüben.

§ 35 Abs. 2 Niederösterreichische Bauordnung 1996 idF LGBI. Nr. 8200-12 (BO) regelt, unter welchen Voraussetzungen die Baubehörde einen Abbruchauftrag zu erteilen hat; diese Bestimmung lautet auszugsweise:

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

...

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

* das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder * 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.

..."

Liegt - wovon die belangte Behörde ausgegangen ist - im gegenständlichen Fall keine Baubewilligung vor, dann ist die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen und bejahendenfalls dem Eigentümer die Einbringung eines entsprechenden Antrages innerhalb einer bestimmten Frist aufzutragen. Dieser Schritt hat zu entfallen, wenn das Bauwerk unzulässig ist. Die belangte Behörde ist wie erwähnt - gestützt auf § 35 Abs. 2 Z. 3 iVm §§ 23 Abs. 1, 20 Abs. 1 Z. 6 und 49 NÖ BauO 1996 - zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Bewilligung der vom Bauauftrag erfassten Bauwerke unzulässig sei.

Ein auf § 35 Abs. 2 Z. 3 NÖ BauO 1996 gestützter Auftrag kann aber nur dem Eigentümer des betroffenen Bauwerks erteilt werden (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005, Zl. 2004/05/0122). Die Feststellung der Eigentumsverhältnisse ist eine bei Erlassung des Bauauftrags zu beachtende zivilrechtliche Vorfrage iSd § 38 AVG (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2007/05/0206, mwH).

Da (wie eingangs festgehalten) das vom Auftrag erfasste Wohngebäude des Beschwerdeführers nicht nur die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke, sondern auch einen Teil des Grundstücks der mitbeteiligten Marktgemeinde in Anspruch nimmt, ist entscheidungswesentlich, ob der Beschwerdeführer auch Eigentümer der auf dem zuletzt genannten Grundstück errichteten Bauteile geworden ist. Diesbezüglich geht es um die Beurteilung der Eigentumsverhältnisse am überbauten Grund, wofür die allgemeinen Regeln der §§ 415, 416 ABGB einschlägig sind; wurde der Beschwerdeführer durch den Grenzüberbau gemäß §§ 415 und 416 ABGB Eigentümer der überbauten Grundstücksteile, sind selbst die Mappengrenzen eines in den Grenzkataster eingetragenen Grundstückes richtig zu stellen (vgl. das zitierte Erkenntnis Zl. 2007/05/0206 samt der dort zitierten Literatur und Judikatur).

Sollte der Beschwerdeführer außerbücherlicher Eigentümer der verbauten Grundstücksteile sein, kann freilich nicht mehr von einer Überbauung einer Grundstücksgrenze iSd § 49 Abs. 1 BO ausgegangen werden. Die belangte Behörde hat bezüglich des Grenzüberbaus wie erwähnt (sich dem Berufungsbescheid anschließend) lediglich auf § 418 ABGB verwiesen. Obwohl ein Teil des Bauwerkes auf fremden Grund liegt, hat sie sich mit den einschlägigen Regelungen der §§ 415, 416 ABGB nicht näher auseinander gesetzt. Insofern hat die belangte Behörde die Rechtslage verkannt.

Abgesehen davon darf sich nach der hg. Rechtsprechung ein Abbruchauftrag nur auf Teile einer Baulichkeit bzw. einer baulichen Anlage beziehen, wenn die rechtlich nicht sanierbaren konsenswidrigen oder konsenslosen Teile vom übrigen Teil des Baus trennbar sind (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 25. Februar 2005, Zl. 2004/05/0279, und vom 28. Jänner 2009, Zl. 2008/05/0190). Der vorliegende Abbruchauftrag bezieht sich auf bestimmte (im angesprochenen Vorabzug rot umrandete und schraffierte) Bauwerke bzw. Gebäudeteile, nicht aber auf die gesamte Baulichkeit des Beschwerdeführers. Ob Trennbarkeit im Beschwerdefall gegeben ist, kann aber mangels entsprechender Feststellung nicht beurteilt werden. Auch insofern belastete die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Der bekämpfte Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 15. Dezember 2009