

Zahl: E B05/09/2016.001/004

Eisenstadt, am 04.04.2016

LP und
RH, beide XXX
Administrativsache

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland hat durch seinen Richter Mag. Leitner über die Beschwerde der Frau PL, geboren am XXX, und des Herrn HR, geboren am XXX, beide wohnhaft in XXX, vom 12.01.2016, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft XXX, vom 04.12.2015, Zl. XXX, in einem Verfahren nach dem Burgenländischen Baugesetz,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft XXX vom 04.12.2015, Zahl: XXX, wurde der Antrag der nunmehrigen Beschwerdeführer auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Nr. XXX, KG XXX, gemäß § 18 Abs. 4 und § 21 Abs. 1 Burgenländisches Baugesetz abgewiesen.

Aus der Bescheidbegründung ist zu entnehmen, dass von der Behörde im Zuge der Vorbereitung der Ausschreibung einer Bauverhandlung festgestellt worden sei, dass nunmehr Frau DS Eigentümerin des gegenständlichen Grundstückes sei. Die Bewilligungswerber seien daher aufgefordert worden, eine Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin zum gegenständlichen Bauvorhaben vorzulegen. Diese hätten am 25.06.2015 eine Zustimmungserklärung datiert mit 13.06.2013 der Behörde vorgelegt. Mit Kundmachung vom 06.11.2015 sei für den 24.11.2015 eine Augenscheinsverhandlung anberaumt worden, zu der auch die Grundstückseigentümerin geladen worden sei. Mit E-Mail vom 13.11.2015 habe die Grundstückseigentümerin mitgeteilt, dass sie als Eigentümerin die Vereinbarung mit den Bewilligungswerbern gekündigt habe und daher die Verhandlung abgesagt werden könne.

Die Bauwerber seien nicht Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes, daher sei die Zustimmung der Grundeigentümerin für das Baubewilligungsverfahren erforderlich. Diese liege nicht vor, der Mangel der Zustimmung der Grundeigentümerin lasse sich nicht beheben.

Gemäß § 16 Abs. 1 VwGVG könne die Behörde im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art. 130 Abs. 1 Z. 3 B-VG innerhalb einer Frist von 3 Monaten den Bescheid erlassen. Von dieser Möglichkeit habe die Behörde im gegenständlichen Verfahren Gebrauch gemacht.

Gegen diesen Bescheid richtet die vorliegende Beschwerde.

In der Beschwerde wird nach Darstellung des Verfahrensverlaufs und Ausführungen zur Rechtzeitigkeit der Beschwerde ausgeführt, dass die belangte Behörde missachtet habe, dass die Grundeigentümerin aufgrund einer bestehenden Vereinbarung gar nicht über das betroffene Grundstück Verfügungsberechtigt sei. Verfügungsberechtigt seien die Beschwerdeführer, eine Vereinbarung des Inhalts, dass die Grundeigentümerin zu irgendeiner Nutzung des Grundstückes ihre Zustimmung zu geben verpflichtet wäre, bestehe nicht. Im Gegenteil habe diese das Vorrecht eingeräumt, das Grundstück

und die Liegenschaft nach eigenen Vorstellungen und Nutzen herzurichten. Trotz des Wortlauts „abgewiesen“ habe die Behörde das Ansuchen in Wirklichkeit wegen des von ihr fälschlich angenommenen Formgebrechens zurückgewiesen.

Die Behörde hätte davon ausgehen müssen, dass Antragsteller und Verfügungsberechtigte über das Grundstück ident sind, daran vermöge auch nichts zu ändern, dass die Grundeigentümerin die Vereinbarung nach Meinung der belangten Behörde gekündigt habe. Die Kündigung dieser auf Dauer abgeschlossenen Vereinbarung ohne vertragliche Kündigungsmöglichkeit wäre nur zulässig, wenn sie unter Einhaltung der Fristen des § 560 ZPO erfolgt wäre.

Das sei nicht der Fall, die Kündigung daher unwirksam. Die Behörde hätte unter Beiziehung der Grundeigentümerin in der Sache zu entscheiden gehabt.

Die Beschwerdeführer beantragen den angefochtenen Bescheid ersatzlos zu beheben, zu erkennen, dass die an das Landesverwaltungsgericht Burgenland gerichtete Säumnisbeschwerde allein durch das Verschulden der belangten Behörde verursacht wurde und die für die Säumnisbeschwerde entrichtete Verwaltungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung des § 76 Abs. 2 AVG in Verbindung mit § 17 VwGVG zu zuerkennen.

Die hier relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 79/2013, lauten:

§ 2:

„(6) Bauwerber im Sinne dieses Gesetzes ist derjenige, in dessen Auftrag und auf dessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden. Ist der Bauwerber nicht der Grundeigentümer des Baugrundstückes dann ist für Anträge nach §§ 16 bis 18 die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich.“

§ 18:

„Baubewilligung und Bewilligungsverfahren

(1) Für Bauvorhaben, die nicht geringfügig sind (§ 16 Abs. 1), ist vor Baubeginn - sofern keine Bauanzeige gemäß § 17 erfolgt - bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen. Der Baubewilligungspflicht unterliegen jedenfalls die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden über 200 m² Wohnnutzfläche sowie aller anderen Gebäude über 200 m² Nutzfläche.

(2) Der Bauwerber hat dem von ihm unterfertigten schriftlichen Ansuchen die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Dazu gehören jedenfalls Baupläne (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und Baubeschreibung in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate), ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, und ein Energieausweis. Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen und vom Bauwerber und vom Planverfasser zu unterfertigen. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 124/2006, handelt.

....

(4) Das Ansuchen um Baubewilligung ist ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich schon aus dem Ansuchen ergibt, daß das Vorhaben unzulässig ist und die Gründe der Unzulässigkeit sich nicht beheben lassen.

...."

§ 21:

„Parteien

(1) Parteien im Bauverfahren sind

1. der Bauwerber,
2. der Grundeigentümer bzw. die Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist,
3. die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn),
4. die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft im Sinne des § 3 des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft, LGBl. Nr. 78/2002, in der jeweils geltenden Fassung.

...."

Das Landesverwaltungsgericht hat nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung erwogen:

Gemäß § 2 Abs. 6 Bgld. Baugesetz ist für Anträge nach den §§ 16 bis 18 leg. cit. die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich, wenn der Bauwerber nicht der Grundeigentümer des Baugrundstückes ist.

Eigentümerin des Grundstücks Nr. XXX, KG XXX, ist, wie sich aus dem Grundbuch ergibt, unstrittig Frau DS, XXX. Die Beschwerdeführer haben auf

dem Grundstück ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht.

Die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers muss zum Zeitpunkt der Entscheidung der Baubehörde nachgewiesen sein. Warum der Grundeigentümer die Zustimmung verweigert, ist in einem Baubewilligungsverfahren nicht zu klären (VwGH 21.09.2000, 99/06/0059).

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, die Eigentümerin sei über das Grundstück nicht Verfügungsberechtigt und verweisen dazu auf eine zwischen ihnen und der Eigentümerin getroffene Vereinbarung. Die Vereinbarung enthält den Passus, dass die Beschwerdeführer „das Vorrecht haben, das Grundstück nach eigenen Vorstellungen und Nutzen herzurichten“.

Es ist zwar richtig, dass sich aus der vorliegenden Vereinbarung ein Nutzungsrecht der Beschwerdeführer ergibt, aus diesem Nutzungsrecht ergibt sich jedoch keine Zustimmung zur Errichtung eines konkreten Bauvorhabens. Einerseits kann die Zustimmungsverpflichtung nach dem Bgld. Baurecht vertraglich nicht ausgeschlossen werden, andererseits ist der Vereinbarung selbst eine ausdrückliche Zustimmung der Eigentümerin zu von den Beschwerdeführern geplanten Bauvorhaben nicht zu entnehmen. Ein Nachweis der Zustimmung der Grundeigentümerin liegt nur dann vor, wenn keinesfalls mehr fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde, also jeder Zweifel darüber ausgeschlossen ist (VwGH 23.02.2010, 2009/05/0251).

Mit der Erteilung der Baubewilligung können sich für den Eigentümer auch Verpflichtungen hinsichtlich der Einhaltung baupolizeilicher Interessen ergeben (z. B. § 26 Abs. 2 Bgld. Baugesetz).

§ 560 ZPO regelt die Aufkündigung eines Bestandsvertrages über Grundstücke. Ob die für einen solchen Fall bestehenden Fristen eingehalten wurden, kann dahingestellt bleiben, da die Vereinbarung selbst, wie ausgeführt, keine Zustimmung zu dem konkreten Bauvorhaben der Beschwerdeführer darstellt.

Wenn es nicht möglich ist, eine gemäß § 2 Abs. 6 Bgld. Baugesetz erforderliche Zustimmungserklärung des Grundeigentümers anzuschließen, weil der Eigentümer seine Zustimmung verweigert hat, bedarf es im Hinblick auf die ausdrückliche Verweigerung der Zustimmung nicht der Setzung einer Nach-

frist nach § 13 Abs. 3 AVG. Aus dem aus dem Akt zu entnehmenden Ausführungen der Eigentümerin des Grundstückes ergibt sich unzweifelhaft, dass sie dem Bauvorhaben ausdrücklich nicht zustimmt.

Der Beschwerde ist auch nicht zu folgen, wenn vorgebracht wird, das Ansuchen sei wegen eines fälschlich angenommenen Formgebrechens zurückgewiesen worden. Das Vorliegen der Zustimmung des Grundstückseigentümers ist eine inhaltliche Bewilligungsvoraussetzung, die von der Baubehörde im Genehmigungsverfahren zu prüfen ist. Es ist auch nicht Sache der Baubehörde zu untersuchen, ob eine (zivilrechtliche) Verpflichtung des Grundeigentümers zur Zustimmung besteht.

Auch in der mündlichen Verhandlung am 21.03.2016 konnten die Beschwerdeführer keine Zustimmungserklärung der Grundstückseigentümerin vorlegen. Das Landesverwaltungsgericht konnte daher die erforderlichen Sachverhaltsermittlungen auf die Frage der vorliegenden Zustimmung durch die Eigentümerin beschränken. Inhaltlich ist auf das Bauvorhaben daher nicht weiter einzugehen.

Im Ergebnis liegt die gemäß § 2 Abs. 6 Bgld. Baugesetz erforderliche Zustimmung der Grundeigentümerin nicht vor. Die BH hat das Ansuchen auf Erteilung einer Baubewilligung auf diesem Grundstück zu Recht gemäß § 18 Abs. 4 Bgld. Baugesetz abgewiesen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

Die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers kann durch ein rechtskräftiges Gerichtsurteil oder einen gleichzuhaltenden Beschluss ersetzt werden. So eine Entscheidung liegt jedoch nicht vor. Die nunmehr erfolgte Abweisung des Bauansuchens steht einem neuerlichen Ansuchen nach Vorliegen einer solchen Gerichtsentscheidung bzw. nach Zustimmung der jeweiligen Eigentümerin nicht entgegen.

Der in Beschwerde gezogene Bescheid der BH wurde aufgrund einer Säumnisbeschwerde erlassen. Die BH verweist richtig auf § 16 VwGVG, wonach die Behörde berechtigt ist, innerhalb von 3 Monaten den entsprechenden Bescheid zu erlassen. Aufgrund der am 28.10.2015 bei der BH eingelangten Säumnisbeschwerde erlies die BH am 04.12.2015 den in Beschwerde gezogenen Bescheid.

Eine Rechtsgrundlage für die beantragte Feststellung, die Einbringung der

Säumnisbeschwerde sei durch die belangte Behörde verursacht worden, besteht nicht. Dieser Antrag ist als unzulässig zurückzuweisen.

Gemäß § 1 Abs. 1 BuLVwG-Eingabengebührverordnung sind Eingaben an ein Verwaltungsgericht eines Landes, wie unter anderem Beschwerden, gebührenpflichtig, soweit nicht gesetzlich Gebührenfreiheit vorgesehen ist. Die Gebührenschuld für die Eingaben entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Eingabe. Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden beträgt 30 Euro. Rechtsgrundlage dieser Verordnung ist § 14 Tarifpost 6 Abs. 5 Z 1 lit. b Gebührengesetz. Es handelt sich daher nicht um eine Verwaltungsabgabe (§ 78 AVG) sondern um eine Gebühr nach dem Gebührengesetz (§ 75 Abs. 3 Gebührengesetz).

Zur Vollziehung des Gebührengesetzes sind nicht die zur Anwendung des AVG berufenen Behörden sondern die Finanzbehörden des Bundes zuständig (§ 38 Gebührengesetz).

Der Antrag auf Zuerkennung der für die Einbringung entrichteten Gebühr ist daher mangels Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte zurückzuweisen.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen. Die Beschwerde ist beim Verfassungsgerichtshof

und die Revision beim Landesverwaltungsgericht Burgenland einzubringen. Der Verfahrenshilfeantrag ist beim jeweiligen Höchstgericht einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

Ergeht an:

- 1) Frau PL, XXX
- 2) Herrn HR, XXX
- 3) Bezirkshauptmannschaft XXX, unter Rückschluss des Bezugsaktes

Mag. L e i t n e r