

# PRAKTISCHES geleitet von Hermann Wenusch

Wissenswertes und Aktuelles, Checklisten, Muster, Bau(rechts)lexikon: Rechtsbegriffe für Baupraktiker, Baubegriffe für Juristen

## WISSENSWERTES UND AKTUELLES

### Praktische Fragen zu Baubewilligungen (Teil 1\*)

**Was ist mit der „dinglichen Wirkung“ einer Baubewilligung gemeint?**

Die dingliche Wirkung bedeutet, dass durch einen Bescheid begründete Rechte und Pflichten an der Sache haften und durch einen Wechsel in der Person des Eigentümers nicht berührt werden.<sup>1</sup>

Das bedeutet auch, dass ein baupolizeilicher Beseitigungsauftrag, der noch an den Voreigentümer erlassen wurde, gegen den Rechtsnachfolger im Grundeigentum vollstreckt werden kann (einem neuerlichen baupolizeilichen Auftrag an den Rechtsnachfolger steht sogar die bereits entschiedene Sache entgegen).<sup>2</sup>

Das bedeutet weiters auch, dass im Falle eines (auch bereits abgeschlossenen) Bauverfahrens das Recht auf Akteneinsicht auf den Rechtsnachfolger des in diesem Verfahren die Parteistellung genießenden Rechtsvorgängers übergeht. *„Schließlich muss sich ein allfälliger Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers aufgrund der dinglichen Wirkung von Bescheiden, die sich auf unbewegliches Gut beziehen, auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage Verfahrenshandlungen seines Rechtsvorgängers in Verwaltungsverfahren, die das Grundstück betreffen oder betroffen haben, zurechnen lassen“.*<sup>3</sup>

**Eine von der Baubehörde erteilte Baubewilligung widerspricht den Bauvorschriften. Wenn das Gebäude der Bewilligung entsprechend (und somit den Bauvorschriften widersprechend) errichtet wird, was sind die Konsequenzen?**

Eine Baubewilligung ist als Bescheid zu qualifizieren. Ein Bescheid ist neben Gesetzen (von Bund und Ländern) und Verordnungen (von den unterschiedlichsten zur Erlassung ermächtigten Stellen) eine Form der Rechtser-

zeugung. Der Bescheid wirkt als selbständige individuelle Rechtsnorm wie ein „Individualgesetz“. Der Bescheid ist auch dann maßgeblich, wenn er der generellen Rechtslage (durch Gesetze oder Verordnungen geschaffen) widerspricht. *„die Baubewilligung verleiht das Recht zum Bauen, selbst wenn sie nach der BauO nicht hätte erteilt werden dürfen“.*<sup>4</sup>

**Was bewirkt die unrichtige Auskunft der Baubehörde (die nicht in der Form eines Bescheides erteilt wird), für ein bestimmtes Bauvorhaben sei keine Bewilligung erforderlich?**

Eine unrichtige Auskunft und selbst eine mündliche Zusage eines baubehördlichen Organs vermögen eine erforderliche Bescheiderlassung nicht zu ersetzen.<sup>5</sup> Umso weniger tut dies die unrichtige Auskunft eines Amtssachverständigen.<sup>6</sup>

Im Falle der Erteilung einer unrichtigen Auskunft der zuständigen Behörde könnten im Vertrauen auf die Auskunft erfolgte Gesetzesverstöße nicht als verschuldet angesehen werden – eine Übertretung wäre daher uU nicht zu bestrafen<sup>7</sup> – die Baurechtswidrigkeit ist aber trotzdem zu beseitigen.

**Sollten sich die Bauvorschriften nach der Einreichung ändern, welches Recht hat die Behörde anzuwenden?**

Maßgeblich ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung der Entscheidung – außer das Gesetz sieht eine anderslautende Regelung („Übergangsbestimmungen“) vor. Dies gilt auch im Fall von Berufungen: Sollte sich in der Zeit nach Erlassung des Bescheides bis zur Berufungsentscheidung die Rechtslage geändert haben, so ist die neue Rechtslage auf die Berufungsentscheidung anzuwenden.<sup>8</sup>

\* Das Thema wird in loser Reihenfolge ergänzt.

1 Vgl zB VwGH 2011/03/0131 mwN.

2 Siehe zB VwGH Ro 2014/06/0033.

3 VwGH 2012/05/0011.

4 Raschauer, Allgemeines Verwaltungsrecht, Rz 919.

5 Vgl VwGH 1998/06/0231.

6 Vgl VwGH 2013/06/0113.

7 Vgl VwGH 2011/05/0022.

8 Vgl zB VwGH 2013/07/0040 und 90/80/0177.

**Sollten sich die Bauvorschriften nach der Erteilung der Baugenehmigung ändern, welchen Einfluss hat dies auf die Baubewilligung?**

Als „Individualgesetz“ bleibt ein Bescheid gültig, selbst wenn sich die generelle Rechtslage (durch Gesetze oder Verordnungen geschaffen) ändert. Das einmal erworbene Recht zu Bauen bzw das Recht, den Bau bestehen zu lassen, geht nicht dadurch unter, dass die Baubewilligung zu einem späteren Zeitpunkt nicht (mehr) hätte erteilt werden dürfen.

**Jemand wird bei der Nutzung eines Gebäudes geschädigt. Sind Schadenersatzansprüche des Geschädigten möglich, wenn eine Baubewilligung erteilt wurde und das Gebäude auch dieser völlig entsprechend errichtet wurde?**

Der Umstand, dass ein Gebäude bewilligungskonform („konsensmäßig“) errichtet wurde, immunisiert nicht vor (zivilrechtlichen) Schadenersatzansprüchen. Dies gilt auch dann, wenn das Gebäude sämtlichen augenblicklichen Bauvorschriften (die sich verglichen zum Zeitpunkt der Erlassung des Baubewilligungsbescheides ja durchaus geändert haben können) entspricht. *„Die Genehmigung oder Überwachung einer Anlage durch die zuständige Behörde beziehungsweise die Erfüllung ihrer Auflagen bedeutet nicht notwendig, dass der Inhaber einer Anlage*

*keine weiteren Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verringerung von Gefahren zu treffen hat. Insbesondere befreit ihn eine einmal erteilte Benützungsbewilligung nicht von seiner Sorgfaltspflicht gegenüber Benützern der Anlage; er hat sie in einem möglichst gefahrlosen Zustand zu erhalten, was auch die Anpassung an neue Sicherheitsstandards bedeuten kann.“*<sup>9</sup>

**Wenn zB für eine Bodeneinrichtung für die Zivilluftfahrt (nämliches gilt für Eisenbahnanlagen) eine Bewilligung (des BmVIT) erteilt wird, ist zudem eine weitere „allgemeine“ Baubewilligung (des Bürgermeisters) erforderlich?**

*„Das luftfahrtbehördliche Verfahren für zivile Bodeneinrichtungen gemäß § 78 LuftfahrtG schließt auch das baubehördliche Verfahren in sich, sofern die zivilen Bodeneinrichtungen als dem Luftverkehr dienend zu qualifizieren sind.“*<sup>10</sup>

**Ist die Genehmigung wirksam, wenn die Luftfahrtbehörde die Errichtung eines Gebäudes bewilligt, welches allerdings gar keine Bodeneinrichtung für die Zivilluftfahrt ist?**

Nachdem der Bescheid von der unzuständigen Behörde stammt, entfaltet die Bewilligung keine Wirksamkeit.<sup>11</sup>

Hermann Wenusch

<sup>9</sup> OGH 5 Ob 273/03p.  
<sup>10</sup> VwGH 2011/06/0089.

<sup>11</sup> Vgl VwGH 98/06/0214.