Baubewilligungsverfahren und RechtsÃ¤nderungsrisiko â?? Eine Entscheidung des VwGH vom 1.10.2021

Description

Date Created
29.11.2021
Meta Fields
Inhalt : Der VwGH beschÃ¤ftigte sich in der rezenten Entscheidung vom 1.10.2021, Ra 2018/06/0210, mit einem **fÃ¼r die Immobilienwirtschaft bedeutsames Thema**: Ein Bauwerber beantragte die Baubewilligung fÃ¼r die Errichtung eines Wohnhauses mit 8 Wohnungen samt ParkplÃ¤tzen. Der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung erfolgte am 2. Juni 2015. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 4. Oktober 2016 abgelehnt, weil das Ortsbildkonzept der Baubewilligung entgegenstand. TatsÃ¤chlich Ã¤nderten sich die rechtlichen Voraussetzungen fÃ¼r die Erteilung einer Baubewilligung nach Beantragung der Baubewilligung: Erst am 15. April 2016 trat ein neues Ortsbildkonzept, das auch das verfahrensgegenstÃ¤ndliche BaugrundstÃ¼ck betraf, in Kraft. Betrachtet man den zeitlichen Ablauf, so zeigt sich, dass es erst viele Monate nach der Beantragung der Baubewilligung zu dieser RechtsÃ¤nderung kam. Der VwGH musste somit beurteilen, **ob bei Bescheiderlassung die zum Zeitpunkt des Ansuchens oder die wÃ¤hrend des Bauverfahrens abgeÃ¤nderten Rechtsvorschriften entscheidend sind.** Der VwGH vertrat die Ansicht, dass im Allgemeinen jene Rechtsvorschriften und jene Sachlage im Baubewilligungsverfahren maÃ?geblich sind, die zum Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides vorgefunden werden. Es gÃ¤be zwar Ausnahmen, etwa wenn der Gesetzgeber oder der Verordnungsgeber in einer Ã?bergangsbestimmung zum Ausdruck bringt, dass auf anhÃ¤ngige Verfahren noch die unverÃ¤nderten Rechtsvorschriften anzuwenden wÃ¤ren. Im Einzelfall kann auch ein frÃ¼herer Rechtsbestand ausschlaggebend sein, etwa sich wenn die Entscheidung Ã¼berhaupt auf die Frage bezieht, ob zu einem bestimmten Stichtag etwas rechtens war. Im konkreten Fall gab es aber keine Ã?bergangsbestimmung in der Verordnung zum Ortsbildschutz, sodass nach Ansicht des VwGH bei Erlassung des Bescheides die geÃ¤nderte Rechtslage fÃ¼r das Baubewilligungsverfahren entscheidend war. Die Baubewilligung wurde daher rechtskonform abgelehnt. **Was bedeutet das fÃ¼r die Praxis?** Einerseits sollte sich ein Bauwerber nach MÃ¶glichkeit Ã¼ber in naher Zukunft anbahnende RechtsÃ¤nderungen informieren, um zumindest ein Risiko abschÃ¤tzen zu kÃ¶nnen. Andererseits ist die Dauer eines Baubewilligungsverfahren insofern bedeutsam, als mit der Dauer des Baubewilligungsverfahrens auch das RechtsÃ¤nderungsrisiko anwÃ¤chst. In diesem Zusammenhang vermeinte der VwGH: "*Der Umstand, dass allenfalls eine raschere Entscheidung durch die BaubehÃ¶rde mÃ¶glich gewesen wÃ¤re (nÃ¤mlich vor dem Inkrafttreten der Ã?nderung des gegenstÃ¤ndlichen Ortsbildkonzeptes), vermag an der dargestellten Rechtslage nichts zu Ã¤ndern (vgl. dazu erneut VwGH 20.3.2003, 2003/06/0044*). Der praxisnahe Rechtsvertreter hegt natÃ¼rlich **verfassungsrechtliche Bedenken**, wenn ein Bauwerber aufgrund langer Verfahrensdauer und Ã?nderungen von Rechtsvorschriften ohne Ã?bergangsbestimmung negativ Ã¼berrascht wird. Bedauerlicherweise verwarf aber der VwGH diesbezÃ¼gliche Bedenken in der rezenten Entscheidung (unter Bezugnahme auf die Entscheidung des VwGH vom 22.9.2009, B 1054/09), denn das *"Fehlen einer Ã?bergangsbestimmung im Zusammenhang mit den im Jahr 2016 in Kraft getretenen Ã?nderungen des Ortsbildkonzeptes [..] gibt auch keine Veranlassung zu Bedenken in verfassungsrechtlicher Hinsicht*".