

TE Vwgh Erkenntnis 2023/5/15 Ra 2020/06/0114

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.05.2023

Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Vorarlberg

L81708 Baulärm Umgebungslärm Vorarlberg

L82000 Bauordnung

L82008 Bauordnung Vorarlberg

20/05 Wohnrecht Mietrecht

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §38

BauG VlbG 2001 §24 Abs3

BauG VlbG 2001 §24 Abs3 lita

BauG VlbG 2001 §32 Abs2

BauRallg

WEG 2002

WEG 2002 §16

WEG 2002 §16 Abs2 Z1

1. AVG § 38 heute
2. AVG § 38 gültig ab 01.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 38 gültig von 01.02.1991 bis 28.02.2013
1. WEG 2002 § 16 heute
2. WEG 2002 § 16 gültig ab 01.09.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2024
3. WEG 2002 § 16 gültig von 01.01.2022 bis 31.08.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
4. WEG 2002 § 16 gültig von 01.07.2002 bis 31.12.2021
1. WEG 2002 § 16 heute
2. WEG 2002 § 16 gültig ab 01.09.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2024
3. WEG 2002 § 16 gültig von 01.01.2022 bis 31.08.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
4. WEG 2002 § 16 gültig von 01.07.2002 bis 31.12.2021

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2020/06/0115

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Lehofer und die Hofrätinnen Maga Merl und Mag. Liebhart-Mutzl als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision 1. des DI T M und 2. der A M, beide in L und beide vertreten durch Dr. Carolin Schmid-Gasser, LL.M, Rechtsanwältin in 6850 Dornbirn, Zollgasse 1, gegen den Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg vom 26. Februar 2020, LVwG-318-105/2019-R15, betreffend eine Bauanzeige (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Marktgemeinde Lustenau; weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Beschluss wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Marktgemeinde Lustenau hat den revisionswerbenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

Mit dem angefochtenen Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg (LVwG) wurde eine Bauanzeige („vom 19.11.2018 und vom 09.05.2019“) der revisionswerbenden Parteien betreffend die abgeänderte Errichtung eines näher beschriebenen Gartenhauses auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in L. gemäß § 13 Abs. 3 AVG wegen Nichtbefolgung eines vom LVwG am 31. Jänner 2020 erteilten Verbesserungsauftrages betreffend den Nachweis der Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer des Baugrundstückes zurückgewiesen. Eine ordentliche Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG wurde für nicht zulässig erklärt. Mit dem angefochtenen Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg (LVwG) wurde eine Bauanzeige („vom 19.11.2018 und vom 09.05.2019“) der revisionswerbenden Parteien betreffend die abgeänderte Errichtung eines näher beschriebenen Gartenhauses auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in L. gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG wegen Nichtbefolgung eines vom LVwG am 31. Jänner 2020 erteilten Verbesserungsauftrages betreffend den Nachweis der Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer des Baugrundstückes zurückgewiesen. Eine ordentliche Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG wurde für nicht zulässig erklärt.

2

Begründend führte das LVwG dazu, soweit vorliegend relevant, aus, „das angezeigte Bauvorhaben (Errichtung eines Gartenhauses auf GST-NR [...], KG L[...])“ sei mit Bescheid der belangten Behörde vom 4. November 2019 untersagt worden. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde an das LVwG hätten die revisionswerbenden Parteien unter anderem Folgendes vorgebracht:

Sie hätten mit Kaufvertrag vom 26. April 2016 zu jeweils 117/5686-Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung A B samt Kellerraum und Gartenanteil zu Top B auf einem näher bezeichneten Grundstück der KG L. erworben. Bereits bei der Planung sei mit dem Bauträger vereinbart worden, dass auf dem Gartenanteil der revisionswerbenden Parteien ein Gartenhaus errichtet werden solle, das neben der Ablagerung von Gartengeräten und diversen Pflanzen auch Meditationszwecken dienen solle. Die gesamte in Rede stehende Wohnhausanlage sei mitsamt der Ausführung eines Gartenhauses auf dem Gartenanteil des Hauses C Top B für die revisionswerbenden Parteien von der Gemeinde L. bewilligt; die Wohnanlage werde bereits benutzt und von den jeweiligen Eigentümern bzw. Mietern bewohnt. Im Jahr 2018 habe der Erstrevisionswerber sowohl bei der Gemeinde L. als auch beim Bauträger vergeblich um die Ausfolgung der Pläne für die Errichtung des bis dahin noch fehlenden Gartenhauses auf seinem Gartenanteil zu Top C B ersucht. Vom Bauträger habe er lediglich einen Plan mit Datum 20. Jänner 2016 erhalten, auf dem nur das Flächenausmaß und die jeweiligen Mindestabstände von 3 m auf dem Gartenanteil Haus C Top B dargestellt seien. Der Erstrevisionswerber habe keine Pläne über die zu errichtende Höhe des Gartenhauses erhalten. In weiterer Folge sei das Gartenhaus von den revisionswerbenden Parteien errichtet worden, und zwar mit einer Firsthöhe von 3,28 m und einer Traufenhöhe von 2,48 m innerhalb der durch das Baugesetz (BauG) vorgeschriebenen Höhe von 3,50 m. Bei einer behördlichen Überprüfung am 8. Oktober 2018 sei von einem Beamten der Gemeinde L. eine Firsthöhe von ca. 3,49 m und eine Traufenhöhe von ca. 2,72 m gemessen worden; diese Messung werde angezweifelt bzw. in Frage gestellt. Anlässlich einer persönlichen Vorsprache am 15. Oktober 2018 sei dem Erstrevisionswerber erstmals ein Plan ohne Datum, Genehmigungsvermerk und Planverfasser, mit Höhenangabe ausgehändigt worden, aus welchem eine

Höhe des Gartenhauses von 3,12 m Firsthöhe und 2,40 m Traufenhöhe ersichtlich sei. Das fertiggestellte und ausgeführte Gartenhäuschen sei nach den Plänen des näher genannten Planverfassers in einer Höhe von 3,28 m ausgeführt worden, was lediglich einen Unterschied von 16 cm darstelle und die Höhengrenze von 3,50 m für Nebengebäude noch deutlich unterschreite. Ein weiterer Nutzungsweg als der schon beschriebene zur Einlagerung von Pflanzen, Gartengeräten, Obst und Gemüse sowie zur Abstellung und Überwinterung von Buddha Statuen und einer möglichen Nutzung als Meditationsraum für Erholungszwecke sei nicht vorgesehen. Es handle sich um eine geringfügige Abänderung, die kein „aliud“ darstelle und um eine bagatellhafte Umgestaltung, die eine ausschließliche Änderung am eigenen Wohnungseigentumsobjekt darstelle, ohne dabei eine Schädigung des Hauses, schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder von anderen Sachen, oder eine Widmungsänderung vorzunehmen. In Anbetracht dessen, dass die erhöhte Ausfertigung des Gartenhauses um lediglich ca. 16 cm gegenüber dem Plan ohne Genehmigungsvermerk, Plandaten und Planverfasser mit der Höhenangabe erfolgt sei, sich dieses immer noch innerhalb des vorgeschriebenen Höhenausmaßes von unter 3,50 m befinde, dadurch keine schützenswerten Interessen anderer Personen eine Beeinträchtigung erführen und die Kosten für einen Umbau einen unverhältnismäßig hohen Aufwand mit sich brächten, sei der Antrag gestellt worden, „das vorliegende Gartenhäuschen“ im Wege des Anzeigeverfahrens zu genehmigen. Bei dem zu Top A B gehörigen Gartenanteil handle es sich um Zubehör-Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) und nicht um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002. Für das vorliegende Bauvorhaben sei die Zustimmung der revisionswerbenden Parteien ausreichend, da es sich um den Gartenanteil handle, der eindeutig nur ihren Wohnungseigentumsanteilen zugeordnet und ausschließlich hierzu als entsprechendes Zubehör iSd § 2 Abs. 2 und 3 WEG 2002 gewidmet und grundbücherlich einverleibt sei. Ob gemäß § 24 Abs. 3 lit. a Baugesetz im Fall von Miteigentum die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich sei, sei von der maßgeblichen zivilrechtlichen Regelung abhängig. Die hier maßgebliche Regelung sei § 16 Abs. 2 Z 1 WEG 2002. Sie hätten mit Kaufvertrag vom 26. April 2016 zu jeweils 117/5686-Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung A B samt Kellerraum und Gartenanteil zu Top B auf einem näher bezeichneten Grundstück der KG L. erworben. Bereits bei der Planung sei mit dem Bauträger vereinbart worden, dass auf dem Gartenanteil der revisionswerbenden Parteien ein Gartenhaus errichtet werden solle, das neben der Ablagerung von Gartengeräten und diversen Pflanzen auch Meditationszwecken dienen solle. Die gesamte in Rede stehende Wohnhausanlage sei mitsamt der Ausführung eines Gartenhauses auf dem Gartenanteil des Hauses C Top B für die revisionswerbenden Parteien von der Gemeinde L. bewilligt; die Wohnanlage werde bereits benutzt und von den jeweiligen Eigentümern bzw. Mietern bewohnt. Im Jahr 2018 habe der Erstrevisionswerber sowohl bei der Gemeinde L. als auch beim Bauträger vergeblich um die Ausfolgung der Pläne für die Errichtung des bis dahin noch fehlenden Gartenhauses auf seinem Gartenanteil zu Top C B ersucht. Vom Bauträger habe er lediglich einen Plan mit Datum 20. Jänner 2016 erhalten, auf dem nur das Flächenausmaß und die jeweiligen Mindestabstände von 3 m auf dem Gartenanteil Haus C Top B dargestellt seien. Der Erstrevisionswerber habe keine Pläne über die zu errichtende Höhe des Gartenhauses erhalten. In weiterer Folge sei das Gartenhaus von den revisionswerbenden Parteien errichtet worden, und zwar mit einer Firsthöhe von 3,28 m und einer Traufenhöhe von 2,48 m innerhalb der durch das Baugesetz (BauG) vorgeschriebenen Höhe von 3,50 m. Bei einer behördlichen Überprüfung am 8. Oktober 2018 sei von einem Beamten der Gemeinde L. eine Firsthöhe von ca. 3,49 m und eine Traufenhöhe von ca. 2,72 m gemessen worden; diese Messung werde angezweifelt bzw. in Frage gestellt. Anlässlich einer persönlichen Vorsprache am 15. Oktober 2018 sei dem Erstrevisionswerber erstmals ein Plan ohne Datum, Genehmigungsvermerk und Planverfasser, mit Höhenangabe ausgehändigt worden, aus welchem eine Höhe des Gartenhauses von 3,12 m Firsthöhe und 2,40 m Traufenhöhe ersichtlich sei. Das fertiggestellte und ausgeführte Gartenhäuschen sei nach den Plänen des näher genannten Planverfassers in einer Höhe von 3,28 m ausgeführt worden, was lediglich einen Unterschied von 16 cm darstelle und die Höhengrenze von 3,50 m für Nebengebäude noch deutlich unterschreite. Ein weiterer Nutzungsweg als der schon beschriebene zur Einlagerung von Pflanzen, Gartengeräten, Obst und Gemüse sowie zur Abstellung und Überwinterung von Buddha Statuen und einer möglichen Nutzung als Meditationsraum für Erholungszwecke sei nicht vorgesehen. Es handle sich um eine geringfügige Abänderung, die kein „aliud“ darstelle und um eine bagatellhafte Umgestaltung, die eine ausschließliche Änderung am eigenen Wohnungseigentumsobjekt darstelle, ohne dabei eine Schädigung des Hauses, schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder von anderen Sachen, oder eine Widmungsänderung vorzunehmen. In

Anbetracht dessen, dass die erhöhte Ausfertigung des Gartenhauses um lediglich ca. 16 cm gegenüber dem Plan ohne Genehmigungsvermerk, Plandaten und Planverfasser mit der Höhenangabe erfolgt sei, sich dieses immer noch innerhalb des vorgeschriebenen Höhenausmaßes von unter 3,50 m befinde, dadurch keine schützenswerten Interessen anderer Personen eine Beeinträchtigung erführen und die Kosten für einen Umbau einen unverhältnismäßig hohen Aufwand mit sich brächten, sei der Antrag gestellt worden, „das vorliegende Gartenhäuschen“ im Wege des Anzeigeverfahrens zu genehmigen. Bei dem zu Top A B gehörigen Gartenanteil handle es sich um Zubehör-Wohnungseigentum im Sinne des Paragraph 2, Absatz 3, Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) und nicht um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft im Sinne des Paragraph 2, Absatz 4, WEG 2002. Für das vorliegende Bauvorhaben sei die Zustimmung der revisionswerbenden Parteien ausreichend, da es sich um den Gartenanteil handle, der eindeutig nur ihren Wohnungseigentumsanteilen zugeordnet und ausschließlich hierzu als entsprechendes Zubehör iSd Paragraph 2, Absatz 2, und 3 WEG 2002 gewidmet und grundbücherlich einverleibt sei. Ob gemäß Paragraph 24, Absatz 3, Litera a, Baugesetz im Fall von Miteigentum die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich sei, sei von der maßgeblichen zivilrechtlichen Regelung abhängig. Die hier maßgebliche Regelung sei Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002.

3

Das LVwG traf im angefochtenen Beschluss sodann folgende Feststellungen:

4

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 6. März 2013 sei einer näher genannten GmbH gemäß §§ 28, 29 BauG unter der Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen die Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und insgesamt 28 Wohnungen auf einem näher genannten Grundstück der KG L. bewilligt worden. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 25. Februar 2016 sei derselben GmbH unter Auflagen „nach Maßgabe des oben festgestellten Sachverhaltes sowie den diesem Bescheid als wesentlicher Bestandteil zugrunde liegenden Plan- und Beschreibungsunterlagen“ die Bewilligung von Planabweichungen für die Wohnanlage erteilt worden. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 6. März 2013 sei einer näher genannten GmbH gemäß Paragraphen 28, 29 BauG unter der Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen die Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und insgesamt 28 Wohnungen auf einem näher genannten Grundstück der KG L. bewilligt worden. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 25. Februar 2016 sei derselben GmbH unter Auflagen „nach Maßgabe des oben festgestellten Sachverhaltes sowie den diesem Bescheid als wesentlicher Bestandteil zugrunde liegenden Plan- und Beschreibungsunterlagen“ die Bewilligung von Planabweichungen für die Wohnanlage erteilt worden.

5

Mit Antrag vom 19. November 2018, ergänzt um eine nachträgliche Planeinreichung vom 9. Mai 2019, hätten die revisionswerbenden Parteien die Errichtung eines Gartenhauses auf ihrem Gartenanteil zu Top B in Haus B auf dem näher genannten Grundstück der KG L. angezeigt. Der Gartenanteil stehe im Zubehör-Wohnungseigentum zu Top B/Haus C der revisionswerbenden Parteien. Das angezeigte Gartenhaus habe eine Grundfläche von 22 m² und eine Höhe von 3,28 m und solle der Einlagerung von Pflanzen und Geräten dienen, eine Arbeits- und Einlagerungsfläche für den Anbau von Pflanzen, Obst und Gemüse umfassen sowie zur Abstellung und Überwinterung von Buddha Statuen sowie als Meditationsraum für Erholungszwecke dienen. Der baugesetzlich erforderliche Mindestabstand sowie die Mindestabstandsflächen würden allseits eingehalten; das Baugrundstück sei als Baufläche-Mischgebiet gewidmet.

6

Mit Beschluss vom 31. Jänner 2020 habe das LVwG den revisionswerbenden Parteien gemäß § 13 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG aufgetragen, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses den Nachweis der Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer des Baugrundstückes zu erbringen; dieser Beschluss habe den Hinweis enthalten, dass der Antrag nach fruchtlosem Ablauf der Frist zurückgewiesen werde. In der mündlichen Verhandlung am 18. Februar 2020 hätten die revisionswerbenden Parteien eine Liste mit Unterschriften von Miteigentümern der Wohnanlage vorgelegt. Worauf sich diese Unterschriften bezögen, sei der Unterschriftenliste nicht zu entnehmen, auch hätten nicht alle auf der Liste angeführten Personen unterschrieben; bei fünf Personen sei keine Unterschrift angeführt. Mit Beschluss vom 31. Jänner 2020 habe das LVwG den revisionswerbenden Parteien gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 17, VwGVG aufgetragen, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses den Nachweis der Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer des Baugrundstückes zu erbringen; dieser

Beschluss habe den Hinweis enthalten, dass der Antrag nach fruchtlosem Ablauf der Frist zurückgewiesen werde. In der mündlichen Verhandlung am 18. Februar 2020 hätten die revisionswerbenden Parteien eine Liste mit Unterschriften von Miteigentümern der Wohnanlage vorgelegt. Worauf sich diese Unterschriften bezögen, sei der Unterschriftenliste nicht zu entnehmen, auch hätten nicht alle auf der Liste angeführten Personen unterschrieben; bei fünf Personen sei keine Unterschrift angeführt.

7

Rechtlich führte das LVwG nach Darstellung von Rechtsvorschriften aus, bei dem angezeigten Gartenhaus handle es sich um ein Nebengebäude iSd § 2 Abs. 1 lit. 1 BauG, das eine überbaute Fläche von 22 m² und eine Höhe von 3,28 m aufweise. Die Abstandsflächen würden eingehalten und es liege in einer Baufläche. „Somit“ handle es sich um „ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben iSd § 19 lit a BauG“. Rechtlich führte das LVwG nach Darstellung von Rechtsvorschriften aus, bei dem angezeigten Gartenhaus handle es sich um ein Nebengebäude iSd Paragraph 2, Absatz eins, lit. 1 BauG, das eine überbaute Fläche von 22 m² und eine Höhe von 3,28 m aufweise. Die Abstandsflächen würden eingehalten und es liege in einer Baufläche. „Somit“ handle es sich um „ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben iSd Paragraph 19, Litera a, BauG“.

8

Nach § 32 Abs. 2 zweiter Satz BauG seien auch einer Bauanzeige die in § 24 Abs. 3 lit. a leg. cit. angeführten Unterlagen, somit auch die Zustimmung der Grundeigentümer, anzuschließen. Nach dem Motivenbericht zu § 24 BauG habe der Antragsteller, wenn er vom Eigentümer oder Bauberechtigten verschieden sei, die nach den Bestimmungen des Zivilrechts erforderliche Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten zum Bauvorhaben nachzuweisen, sodass keinesfalls fraglich sei, ob die Zustimmung vorliege. Die Regelung nehme auf Miteigentümer nicht ausdrücklich Bezug, sodass es von der Art des Bauvorhabens und der maßgebenden zivilrechtlichen Regelung abhängen, ob die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich sei. Hinsichtlich des Zustimmungserfordernisses der Wohnungseigentümer nach dem WEG 2002 sei zwischen Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt und Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu differenzieren. Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt, die Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch der äußeren Erscheinung des Hauses zur Folge hätten, bedürften der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer; eine mehrheitliche Zustimmung reiche nicht aus. Keiner Zustimmung bedürften bagatelhafte Umgestaltungen (wird näher ausgeführt). Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) verpflichte schon die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer den änderungswilligen Wohnungseigentümer, die Zustimmung der anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen; im Fall des Miteigentums habe die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen, ob nach den anzuwendenden Vorschriften die Zustimmung der übrigen Miteigentümer erforderlich sei oder nicht (Verweis auf VwGH 29.11.2005, 2004/06/0119, mwN). In Übereinstimmung mit der angeführten Judikatur und Literatur sei „daher davon auszugehen, dass bei bewilligungs- und anzeigepflichtigen Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt nach dem VlbG. Baugesetz die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich ist, nachdem bereits die bloße Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer den änderungswilligen Wohnungseigentümer verpflichtet, die Zustimmung der anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen“. Seien die Miteigentümer zustimmungspflichtig, sei in einem solchen Fall die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich; eine mehrheitliche Zustimmung reiche nicht aus. Aus der von den revisionswerbenden Parteien ins Treffen geführten Bestimmung des § 16 Abs. 2 Z 4 WEG 2002 sei aus näher angeführten Gründen für ihren Rechtsstandpunkt nichts zu gewinnen; die ebenfalls ins Treffen geführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. November 2019, Ro 2017/05/0014 und vom 28. Mai 2019, Ra 2018/05/0188, seien zur Niederösterreichischen Bauordnung ergangen und aus näher dargelegten Gründen nicht einschlägig. Nach Paragraph 32, Absatz 2, zweiter Satz BauG seien auch einer Bauanzeige die in Paragraph 24, Absatz 3, Litera a, leg. cit. angeführten Unterlagen, somit auch die Zustimmung der Grundeigentümer, anzuschließen. Nach dem Motivenbericht zu Paragraph 24, BauG habe der Antragsteller, wenn er vom Eigentümer oder Bauberechtigten verschieden sei, die nach den Bestimmungen des Zivilrechts erforderliche Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten zum Bauvorhaben nachzuweisen, sodass keinesfalls fraglich sei, ob die Zustimmung vorliege. Die Regelung nehme auf Miteigentümer nicht ausdrücklich Bezug, sodass es von der Art des Bauvorhabens und der maßgebenden zivilrechtlichen Regelung abhängen, ob die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich sei. Hinsichtlich des Zustimmungserfordernisses der Wohnungseigentümer nach dem WEG 2002 sei zwischen Änderungen an einem

Wohnungseigentumsobjekt und Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu differenzieren. Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt, die Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch der äußeren Erscheinung des Hauses zur Folge hätten, bedürften der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer; eine mehrheitliche Zustimmung reiche nicht aus. Keiner Zustimmung bedürften bagatelhafte Umgestaltungen (wird näher ausgeführt). Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) verpflichte schon die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer den änderungswilligen Wohnungseigentümer, die Zustimmung der anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen; im Fall des Miteigentums habe die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen, ob nach den anzuwendenden Vorschriften die Zustimmung der übrigen Miteigentümer erforderlich sei oder nicht (Verweis auf VwGH 29.11.2005, 2004/06/0119, mwN). In Übereinstimmung mit der angeführten Judikatur und Literatur sei „daher davon auszugehen, dass bei bewilligungs- und anzeigepflichtigen Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt nach dem VlbG. Baugesetz die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich ist, nachdem bereits die bloße Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer den änderungswilligen Wohnungseigentümer verpflichtet, die Zustimmung der anderen Miteigentümer oder die Genehmigung des Außerstreitrichters einzuholen“. Seien die Miteigentümer zustimmungspflichtig, sei in einem solchen Fall die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich; eine mehrheitliche Zustimmung reiche nicht aus. Aus der von den revisionswerbenden Parteien ins Treffen geführten Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, WEG 2002 sei aus näher angeführten Gründen für ihren Rechtsstandpunkt nichts zu gewinnen; die ebenfalls ins Treffen geführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. November 2019, Ro 2017/05/0014 und vom 28. Mai 2019, Ra 2018/05/0188, seien zur Niederösterreichischen Bauordnung ergangen und aus näher dargelegten Gründen nicht einschlägig.

9

Nachdem die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümer der Bauanzeige nicht angeschlossen sei, habe das LVwG den revisionswerbenden Parteien mit Beschluss vom 31. Jänner 2020 aufgetragen, die Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer des Baugrundstückes nachzuweisen. Dieser Aufforderung seien die revisionswerbenden Parteien nicht nachgekommen. In der mündlichen Verhandlung sei zwar eine Unterschriftenliste vorgelegt worden, auf dieser hätten allerdings die Unterschriften von fünf Grundeigentümern gefehlt und es sei aus dieser nicht ersichtlich, wofür die Unterschriften geleistet worden seien. Da dem Mängelbehebungsauftrag nicht entsprochen worden sei, sei der verfahrenseinleitende Antrag zurückzuweisen.

10

Gegen diesen Beschluss richtet sich die vorliegende Revision mit dem Antrag an den Verwaltungsgerichtshof, in der Sache selbst zu entscheiden, in eventuelle, den Beschluss wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventuelle wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften seinem gesamten Umfang nach kostenpflichtig aufzuheben.

11

Die Vorarlberger Landesregierung erstattete im vom Verwaltungsgerichtshof durchgeführten Vorverfahren eine Revisionsbeantwortung, in der sie beantragt, die Revision als unzulässig zurück-, in eventuelle als unbegründet abzuweisen. Die revisionswerbenden Parteien erstatteten zur Revisionsbeantwortung der Vorarlberger Landesregierung eine ergänzende Stellungnahme. Die belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht äußerte sich im Vorverfahren nicht.

12

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

13

In der Zulässigkeitsbegründung der Revision wird unter anderem vorgebracht, zur „Rechtsfrage von gesetzlich erforderlichen Zustimmungserklärungen von Miteigentümern einer Wohnanlage für anzeigepflichtige Baumaßnahmen im Zuge der Errichtung eines bewilligten Gartenhauses als Nebengebäude auf dem eigenen Hausgartenanteil, das als Zubehörs-Wohnungseigentum und somit besonderer Teil einer Wohnanlage nach § 2 Abs 3 WEG definiert ist und somit dem ausschließlichen Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers unterliegt“ fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Insbesondere fehle dabei Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Anwendung des zivilrechtlich einschlägigen § 16 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 für Bauvorhaben, die ausschließlich Zubehörs-Wohnungseigentum betreffen und somit in das ausschließliche Nutzungsrecht eines betroffenen

Wohnungseigentümers fielen. Die Judikatur des OGH zu § 16 Abs. 2 Z 1 und 2 WEG 2002 sehe im Zusammenhang mit Gartenhäusern eindeutig vor, dass eine bauliche Änderung eines Gartenhauses, das sich auf einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsanteil befinde, nicht unter Z 2, sondern nur unter Z 1 des § 16 Abs. 2 WEG 2002 falle. Relevant seien in diesem Zusammenhang nicht jegliche Beeinträchtigungen von Interessen der Miteigentümer, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung, die die Interessen der anderen Miteigentümer vom Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lasse, dass das Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers zurückzustehen habe. In der Zulässigkeitsbegründung der Revision wird unter anderem vorgebracht, zur „Rechtsfrage von gesetzlich erforderlichen Zustimmungserklärungen von Miteigentümern einer Wohnanlage für anzeigepflichtige Baumaßnahmen im Zuge der Errichtung eines bewilligten Gartenhauses als Nebengebäude auf dem eigenen Hausgartenanteil, das als Zubehörs-Wohnungseigentum und somit besonderer Teil einer Wohnanlage nach Paragraph 2, Absatz 3, WEG definiert ist und somit dem ausschließlichen Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers unterliegt“ fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Insbesondere fehle dabei Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Anwendung des zivilrechtlich einschlägigen Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 für Bauvorhaben, die ausschließlich Zubehörs-Wohnungseigentum betreffen und somit in das ausschließliche Nutzungsrecht eines betroffenen Wohnungseigentümers fielen. Die Judikatur des OGH zu Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, und 2 WEG 2002 sehe im Zusammenhang mit Gartenhäusern eindeutig vor, dass eine bauliche Änderung eines Gartenhauses, das sich auf einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsanteil befinde, nicht unter Ziffer 2, sondern nur unter Ziffer eins, des Paragraph 16, Absatz 2, WEG 2002 falle. Relevant seien in diesem Zusammenhang nicht jegliche Beeinträchtigungen von Interessen der Miteigentümer, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung, die die Interessen der anderen Miteigentümer vom Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lasse, dass das Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers zurückzustehen habe.

14

Die Revision erweist sich im Hinblick auf dieses Vorbringen als zulässig und im Ergebnis auch als begründet.

15

Die maßgeblichen Bestimmungen des BauG, LGBl. Nr. 52/2001, § 24 BauG in der im Revisionsfall anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 47/2017 und § 32 BauG in der im Revisionsfall anzuwendenden Stammfassung LGBl. Nr. 52/2001, lauten auszugsweise: Die maßgeblichen Bestimmungen des BauG, Landesgesetzblatt Nr. 52 aus 2001, Paragraph 24, BauG in der im Revisionsfall anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 47 aus 2017, und Paragraph 32, BauG in der im Revisionsfall anzuwendenden Stammfassung Landesgesetzblatt Nr. 52 aus 2001, lauten auszugsweise:

„§ 24

Bauantrag

(1)

Die Erteilung der Baubewilligung ist bei der Behörde schriftlich zu beantragen.

(2)

Der Bauantrag hat Art, Lage, Umfang und die beabsichtigte Verwendung des Bauvorhabens anzugeben.

(3)

Dem Bauantrag sind anzuschließen

a)

der Nachweis des Eigentums oder Baurechtes am Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten;

[...]

„§ 32

Bauanzeige

(1)

Die Bauanzeige ist bei der Behörde schriftlich einzubringen.

(2)

In der Bauanzeige sind Art, Lage, Umfang und die beabsichtigte Verwendung des Bauvorhabens anzugeben. Die im § 24 Abs. 3 lit. a bis c angeführten Unterlagen sind ihr anzuschließen. In der Bauanzeige sind Art, Lage, Umfang und die beabsichtigte Verwendung des Bauvorhabens anzugeben. Die im Paragraph 24, Absatz 3, Litera a, bis c angeführten Unterlagen sind ihr anzuschließen.

[...]“

16

Die relevanten Bestimmungen des WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, § 1 und § 16 jeweils in der Stammfassung, § 2 in der Fassung BGBl. I Nr. 124/2006, lauten auszugsweise: Die relevanten Bestimmungen des WEG 2002, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 70 aus 2002,, Paragraph eins und Paragraph 16, jeweils in der Stammfassung, Paragraph 2, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 124 aus 2006,, lauten auszugsweise:

„Regelungsgegenstand

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.“ Paragraph eins, Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.“

„Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann. Paragraph 2, (1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. [...]

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

[...]

(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang. (5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch Paragraph 18, Absatz eins und 2 umschriebenen Umfang.

[...]“

„Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts

§ 16. (1) Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu. Paragraph 16, (1) Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu.

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes:

1.

Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

[...]“

17

Im Revisionsfall ist unstrittig, dass sich das Gartenhaus, auf welches sich die Bauanzeigen der revisionswerbenden Parteien beziehen, in einem Garten befindet, der im Zubehör-Wohnungseigentum der revisionswerbenden Parteien steht; der betreffende Liegenschaftsteil unterliegt daher dem ausschließlichen Nutzungsrecht der revisionswerbenden Parteien.

18

Nach § 32 Abs. 2 iVm § 24 Abs. 3 BauG ist einer Bauanzeige der Nachweis des Eigentums oder Baurechtes am Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten anzuschließen. Nach Paragraph 32, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 3, BauG ist einer Bauanzeige der Nachweis des Eigentums oder Baurechtes am Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten anzuschließen.

19

Der Verwaltungsgerichtshof hat zu vergleichbaren baurechtlichen Bestimmungen bereits mehrfach ausgesprochen, dass bei der Auslegung einer derartigen Vorschrift, die schlechthin die Zustimmung des Grundeigentümers verlangt, die die Verfügungsmacht des Grundeigentümers einschränkenden zivilrechtlichen Normen Berücksichtigung finden müssen. Die Baubehörde bzw. das Verwaltungsgericht hat im Falle des Miteigentums als Vorfrage zu prüfen, ob nach den anzuwendenden privatrechtlichen Vorschriften die Zustimmung der übrigen Miteigentümer erforderlich ist oder nicht (vgl. dazu etwa VwGH 29.11.2005, 2004/06/0119, 19.9.2006, 2004/05/0105, 20.11.2007, 2006/05/0144, 6.10.2011, 2010/06/0008 oder auch 24.10.2017, Ra 2016/06/0027, jeweils mwN). Der Verwaltungsgerichtshof hat zu vergleichbaren baurechtlichen Bestimmungen bereits mehrfach ausgesprochen, dass bei der Auslegung einer derartigen Vorschrift, die schlechthin die Zustimmung des Grundeigentümers verlangt, die die Verfügungsmacht des Grundeigentümers einschränkenden zivilrechtlichen Normen Berücksichtigung finden müssen. Die Baubehörde bzw. das Verwaltungsgericht hat im Falle des Miteigentums als Vorfrage zu prüfen, ob nach den anzuwendenden privatrechtlichen Vorschriften die Zustimmung der übrigen Miteigentümer erforderlich ist oder nicht (vergleiche, dazu etwa VwGH 29.11.2005, 2004/06/0119, 19.9.2006, 2004/05/0105, 20.11.2007, 2006/05/0144, 6.10.2011, 2010/06/0008 oder auch 24.10.2017, Ra 2016/06/0027, jeweils mwN).

20

Da im vorliegenden Fall der verfahrensgegenständliche Gartenanteil unstrittig im Zubehör-Wohnungseigentum der revisionswerbenden Parteien steht, sind die Zustimmungsvoraussetzungen im Sinne des § 32 Abs. 2 iVm § 24 Abs. 3 BauG, wie das LVwG grundsätzlich zutreffend erkannt hat, anhand der einschlägigen Bestimmungen des WEG 2002, konkret anhand von § 16 Abs. 2 Z 1 leg. cit. (vgl. dazu etwa OGH 28.4.2009, 5 Ob 19/09v, Rn.3.1.) zu klären. Da im vorliegenden Fall der verfahrensgegenständliche Gartenanteil unstrittig im Zubehör-Wohnungseigentum der revisionswerbenden Parteien steht, sind die Zustimmungsvoraussetzungen im Sinne des Paragraph 32, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 3, BauG, wie das LVwG grundsätzlich zutreffend erkannt hat, anhand der einschlägigen Bestimmungen des WEG 2002, konkret anhand von Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, leg. cit. (vergleiche, dazu etwa OGH 28.4.2009, 5 Ob 19/09v, Rn.3.1.) zu klären.

21

Der angefochtene Beschluss entzieht sich allerdings aus folgenden Gründen einer Nachprüfbarkeit auf seine Rechtmäßigkeit durch den Verwaltungsgerichtshof:

22

Die revisionswerbenden Parteien brachten in ihrer Beschwerde an das LVwG unter anderem vor, die Wohnhausanlage sei mitsamt der Ausführung eines Gartenhauses auf dem Gartenanteil des Hauses C Top B für die revisionswerbenden Parteien von der Gemeinde L. bereits bewilligt. Dieses Vorbringen wird in der Revision wiederholt; die

revisionswerbenden Parteien führen dazu u.a. aus, das Gartenhaus sei von der belangten Behörde am 25. Februar 2016 baurechtlich bewilligt worden; aufgrund fehlender Planunterlagen sei es im September 2018 geringfügig abweichend von der erteilten Bewilligung errichtet worden. Das fertig ausgeführte Gartenhaus sei nach den Plänen des näher genannten Planverfassers in einer Höhe von 3,28 m errichtet worden, was lediglich einen Unterschied von 16 cm ausmache; die Höhengrenze von 3,50 m für Nebengebäude sei noch deutlich unterschritten.

23

Die im vorgelegten Verfahrensakt befindliche Bauanzeige der revisionswerbenden Parteien vom 19. November 2018 richtete sich ihrem Inhalt nach - lediglich - auf die nachträgliche Genehmigung des Höhenunterschiedes von einigen Zentimetern zwischen dem laut Bauanzeige mit Bescheid der belangten Behörde vom 25. Februar 2016 bereits baubehördlich bewilligten Gartenhaus und dessen tatsächlicher Ausführung.

24

Im Verfahrensakt befindet sich ebenfalls ein Erkenntnis des LVwG vom 18. September 2019, in welchem über die Frage der baurechtlichen Bewilligungs- oder Anzeigepflicht des von den revisionswerbenden Parteien mit der vorgenannten Bauanzeige angezeigten Vorhabens abgesprochen wird. In diesem Erkenntnis kommt das LVwG zum Ergebnis, es handle sich um ein anzeigepflichtiges Vorhaben; rechtlich ging das LVwG in diesem Erkenntnis davon aus, dass das Gartenhaus mit Bescheid der belangten Behörde vom 25. Februar 2016 bereits baubehördlich bewilligt sei und es sich bei dem angezeigten Vorhaben um ein Änderungsvorhaben zur erteilten Bewilligung handle.

25

Die von den revisionswerbenden Parteien nach dem Inhalt der Verfahrensakten offenkundig in Reaktion auf das letztgenannte Erkenntnis des LVwG eingebrachte, ebenfalls im Akt befindliche, Bauanzeige vom 9. Mai 2019 bezog sich auf das von der belangten Behörde zur ursprünglichen Bauanzeige geführte Verfahren.

26

Der von der belangten Behörde erlassene, im vorliegenden Verfahren beim LVwG angefochtene Untersagungsbescheid vom 4. November 2019 ging in seiner Begründung gleichermaßen davon aus, dass das Gartenhaus mit Bescheid vom 25. Februar 2016 baubehördlich bewilligt wurde und es sich gegenständlich um ein Änderungsvorhaben zu dieser Baubewilligung handelt.

27

Der den revisionswerbenden Parteien vom LVwG mit Beschluss vom 31. Jänner 2020 erteilte Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG bezog sich wörtlich auf „den verfahrenseinleitenden Antrag (Bauanzeige vom 09.05.2019 für die Änderung eines Gartenhauses auf GST-NR [...], KG L[...]) [...]“. Der den revisionswerbenden Parteien vom LVwG mit Beschluss vom 31. Jänner 2020 erteilte Verbesserungsauftrag gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG bezog sich wörtlich auf „den verfahrenseinleitenden Antrag (Bauanzeige vom 09.05.2019 für die Änderung eines Gartenhauses auf GST-NR [...], KG L[...]) [...]“.

28

Das bisherige, aus den Akten ersichtliche Verfahrensgeschehen lässt insgesamt darauf schließen, dass es sich bei jenem Vorhaben, welches mit den Bauanzeigen vom 19. November 2018 und vom 9. Mai 2019 gemeint war, (nur) um eine Erhöhung des bereits baurechtlich bewilligten Gartenhauses im Ausmaß von einigen (die Revision spricht von 16) Zentimetern handelt. Auf diese Tatsache geht das LVwG im angefochtenen Beschluss überhaupt nicht ein; aus dessen Begründung ist nicht mit ausreichender Klarheit ersichtlich, von welchem Sachverhalt das LVwG bei seiner Beurteilung nach § 16 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 ausging. Wäre die Begründung des angefochtenen Beschlusses so zu verstehen, dass das LVwG das gesamte Gartenhaus einer diesbezüglichen Beurteilung unterwarf und auf dieser Sachverhaltsgrundlage zum Erfordernis eines Verbesserungsauftrages nach § 13 Abs. 3 AVG hinsichtlich der nachzuweisenden Zustimmung aller Grundeigentümer und zu seinem rechtlichen Ergebnis im angefochtenen Beschluss kam, hätte das LVwG dies im Hinblick auf das beschriebene Verfahrensgeschehen entsprechend nachvollziehbar zu begründen gehabt. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass das LVwG selbst wie erwähnt in seinem Verbesserungsauftrag augenscheinlich von einem (bloßen) Änderungsvorhaben ausgegangen ist. Ist der angefochtene Beschluss demgegenüber so zu verstehen, dass eine von den revisionswerbenden Parteien angezeigte Änderung des bereits bewilligten Gartenhauses einer Beurteilung nach § 16 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 unterworfen werden sollte, hätte das LVwG auch dies nachvollziehbar darzustellen und insbesondere Feststellungen zur bereits erteilten Bewilligung und zur Art und zum Umfang des nunmehr zu beurteilenden Änderungsvorhabens zu treffen gehabt. In diesem Fall wäre sodann der Beurteilung, ob das Vorhaben eine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen zur Folge hat, lediglich

die geringfügige Änderung gegenüber dem bewilligten Bestand zugrunde zu legen. Das bisherige, aus den Akten ersichtliche Verfahrensgeschehen lässt insgesamt darauf schließen, dass es sich bei jenem Vorhaben, welches mit den Bauanzeigen vom 19. November 2018 und vom 9. Mai 2019 gemeint war, (nur) um eine Erhöhung des bereits baurechtlich bewilligten Gartenhauses im Ausmaß von einigen (die Revision spricht von 16) Zentimetern handelt. Auf diese Tatsache geht das LVwG im angefochtenen Beschluss überhaupt nicht ein; aus dessen Begründung ist nicht mit ausreichender Klarheit ersichtlich, von welchem Sachverhalt das LVwG bei seiner Beurteilung nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 ausging. Wäre die Begründung des angefochtenen Beschlusses so zu verstehen, dass das LVwG das gesamte Gartenhaus einer diesbezüglichen Beurteilung unterwarf und auf dieser Sachverhaltsgrundlage zum Erfordernis eines Verbesserungsauftrages nach Paragraph 13, Absatz 3, AVG hinsichtlich der nachzuweisenden Zustimmung aller Grundeigentümer und zu seinem rechtlichen Ergebnis im angefochtenen Beschluss kam, hätte das LVwG dies im Hinblick auf das beschriebene Verfahrensgeschehen entsprechend nachvollziehbar zu begründen gehabt. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass das LVwG selbst wie erwähnt in seinem Verbesserungsauftrag augenscheinlich von einem (bloßen) Änderungsvorhaben ausgegangen ist. Ist der angefochtene Beschluss demgegenüber so zu verstehen, dass eine von den revisionswerbenden Parteien angezeigte Änderung des bereits bewilligten Gartenhauses einer Beurteilung nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 unterworfen werden sollte, hätte das LVwG auch dies nachvollziehbar darzustellen und insbesondere Feststellungen zur bereits erteilten Bewilligung und zur Art und zum Umfang des nunmehr zu beurteilenden Änderungsvorhabens zu treffen gehabt. In diesem Fall wäre sodann der Beurteilung, ob das Vorhaben eine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen zur Folge hat, lediglich die geringfügige Änderung gegenüber dem bewilligten Bestand zugrunde zu legen.

29

Ein Begründungsmangel führt nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dann zur Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und in weiterer Folge zur Aufhebung durch den Verwaltungsgerichtshof, wenn er entweder die Parteien des Verwaltungsverfahrens und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens an der Verfolgung ihrer Rechte oder den Verwaltungsgerichtshof an der Überprüfung der angefochtenen Entscheidung auf deren inhaltliche Rechtmäßigkeit hindert. Wird das Verwaltungsgericht den Anforderungen an die Begründung von Erkenntnissen der Verwaltungsgerichte nicht gerecht, so liegt ein Begründungsmangel vor, welcher einen revisiblen Verfahrensmangel darstellt (vgl. für viele etwa 14.4.2023, Ra 2023/06/0020 oder auch 7.11.2022, Ra 2022/05/0104, jeweils mwN). Ein Begründungsmangel führt nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dann zur Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und in weiterer Folge zur Aufhebung durch den Verwaltungsgerichtshof, wenn er entweder die Parteien des Verwaltungsverfahrens und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens an der Verfolgung ihrer Rechte oder den Verwaltungsgerichtshof an der Überprüfung der angefochtenen Entscheidung auf deren inhaltliche Rechtmäßigkeit hindert. Wird das Verwaltungsgericht den Anforderungen an die Begründung von Erkenntnissen der Verwaltungsgerichte nicht gerecht, so liegt ein Begründungsmangel vor, welcher einen revisiblen Verfahrensmangel darstellt vergleiche , für viele etwa 14.4.2023, Ra 2023/06/0020 oder auch 7.11.2022, Ra 2022/05/0104, jeweils mwN).

30

Da sich der angefochtene Beschluss und damit im Zusammenhang stehend schon die Frage, ob der vom LVwG erteilte Verbesserungsauftrag nach § 13 Abs. 3 AVG rechtmäßig erfolgte, nach dem Gesagten einer Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof auf dessen inhaltliche Rechtmäßigkeit entzieht, weil es das LVwG unterließ, für das Verfahren notwendige Feststellungen zu treffen und auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen seine Rechtsansicht ordnungsgemäß zu begründen, war er gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Da sich der angefochtene Beschluss und damit im Zusammenhang stehend schon die Frage, ob der vom LVwG erteilte Verbesserungsauftrag nach Paragraph 13, Absatz 3, AVG rechtmäßig erfolgte, nach dem Gesagten einer Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof auf dessen inhaltliche Rechtmäßigkeit entzieht, weil es das LVwG unterließ, für das Verfahren notwendige Feststellungen zu treffen und auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen seine Rechtsansicht ordnungsgemäß zu begründen, war er gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera b, und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

31

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014,

BGBI. II Nr. 518/2013, in der Fassung BGBI. II Nr. 8/2014. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47 f, f, VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014,.

32

Für das fortzusetzende Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des OGH bei Änderungen ausschließlich am eigenen Wohnungseigentumsobjekt nicht jegliche Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer relevant ist, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung, die die Interessen der anderen Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lässt, dass das Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers zurückzustehen hat (vgl. etwa die in Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet-, und Wohnrecht²³, Rz 20 zu § 16 WEG 2002 sowie in Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht zu § 16 WEG 2002, Rn. 26ff, genannte Rechtsprechung). Betreffend die Frage einer Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes eines Hauses räumt dieser unbestimmte Gesetzesbegriff dem Rechtsanwender nach der Rechtsprechung des OGH zwar einen gewissen Ermessensspielraum ein; relevant ist nach dessen Judikatur aber nicht schon jede wertneutrale Veränderung des Erscheinungszustandes, sondern nur eine solche, die als Verschlechterung zu werten wäre (vgl. die in Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet-, und Wohnrecht²³, Rz 24 zu § 16 WEG 2002 sowie in Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht zu § 16 WEG 2002, Rn. 30, genannte Rechtsprechung). Auf die Frage allein, ob ein Vorhaben aus baurechtlicher Sicht bewilligungs- oder anzeigepflichtig ist, kommt es im vorliegenden Zusammenhang nach dem Gesagten nicht an. Für das fortzusetzende Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des OGH bei Änderungen ausschließlich am eigenen Wohnungseigentumsobjekt nicht jegliche Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer relevant ist, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung, die die Interessen der anderen Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lässt, dass das Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers zurückzustehen hat vergleiche , etwa die in Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet-, und Wohnrecht²³, Rz 20 zu Paragraph 16, WEG 2002 sowie in Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht zu Paragraph 16, WEG 2002, Rn. 26ff, genannte Rechtsprechung). Betreffend die Frage einer Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes eines Hauses räumt dieser unbestimmte Gesetzesbegriff dem Rechtsanwender nach der Rechtsprechung des OGH zwar einen gewissen Ermessensspielraum ein; relevant ist nach dessen Judikatur aber nicht schon jede wertneutrale Veränderung des Erscheinungszustandes, sondern nur eine solche, die als Verschlechterung zu werten wäre vergleiche , die in Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet-, und Wohnrecht²³, Rz 24 zu Paragraph 16, WEG 2002 sowie in Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht zu Paragraph 16, WEG 2002, Rn. 30, genannte Rechtsprechung). Auf die Frage allein, ob ein Vorhaben aus baurechtlicher Sicht bewilligungs- oder anzeigepflichtig ist, kommt es im vorliegenden Zusammenhang nach dem Gesagten nicht an.

Wien, am 15. Mai 2023

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RA2020060114.L00

Im RIS seit

13.06.2023

Zuletzt aktualisiert am

19.06.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at