

TE Vwgh Erkenntnis 2015/4/29 2013/06/0151

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.04.2015

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Kärnten;

L82002 Bauordnung Kärnten;

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §38;

BauO Krnt 1996 §10 Abs1 litb;

WEG 2002 §16;

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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch sowie die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag.a Merl und den Hofrat Mag. Haunold als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Lehner, über die Beschwerde des Dr. H A in K, vertreten durch Mag. Christof Alexander Mörtl, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Bahnhofstraße 49-51, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 7. August 2013, Zl. 07-B-BRM-1475/1- 2013, betreffend Zurückweisung eines Bauansuchens (mitbeteiligte Partei: Gemeinde M), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 14. August 2004 stellte der Beschwerdeführer einen Antrag auf Baubewilligung für die Nutzungsänderung eines Bauteiles auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 69/1, EZ M, von "Allgemeinraum Sauna/Fitness" in "Ferienwohnung" und den Ausbau dieses Raumes "gemäß Plan". Vorgelegt wurde auch ein Auszug aus dem Kaufvertrag vom 8. August 1997. Unter "3. Top Nr. 31 Fitness-Sauna" ist dort festgehalten, dass diese Einheit derzeit als Fitness- bzw. Saunaraum Verwendung finden solle. Da aber die anderen Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft kein Interesse an der Nutzung dieser Räumlichkeit als Fitness- bzw. Saunaraum gezeigt hätten, hätten diese der Nutzungsänderung in eine Wohnungseinheit zugestimmt. Sollten für die Nutzungsänderungen bauliche Maßnahmen erforderlich sein, stimmten die anderen Miteigentümer diesen Änderungen zu. Sollte dafür eine Baugenehmigung erforderlich sein, seien die anderen Miteigentümer verpflichtet, das Bauansuchen zu unterfertigen. Durch die Zustimmung zu den Baumaßnahmen bzw. die Unterfertigung des Bauansuchens dürften den anderen Miteigentümern keinerlei Kosten entstehen.

Der Einreichplan sieht vor, dass im gegenständlichen Bauteil ein Raum für "Wohnen" bzw. "Schlafen" vorgesehen ist, wobei eine zu errichtende Wand mit einer Tür diesen Raum vom "Bad/WC" trennt. Unter einem soll sowohl für den Wohn- bzw. Schlafrum als auch für das Bad/WC je eine Fensteröffnung geschaffen werden.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. September 2005 wurde das Bauansuchen gemäß § 15 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung 1996 (BO) abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Kurgebiet sei nur dann für Appartementshäuser bestimmt, wenn diese zu mehr als einem Drittel der gewerblichen Nutzung dienen oder im Verband mit Einrichtungen geschaffen würden, die im Verhältnis zur Gesamtanlage mindestens zu einem Drittel der gewerblichen Nutzung dienen oder von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden könnten. Im Falle einer Baubewilligung wäre diese Drittelbestimmung nicht mehr eingehalten. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. September 2005 wurde das Bauansuchen gemäß Paragraph 15, Absatz eins, der Kärntner Bauordnung 1996 (BO) abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Kurgebiet sei nur dann für Appartementshäuser bestimmt, wenn diese zu mehr als einem Drittel der gewerblichen Nutzung dienen oder im Verband mit Einrichtungen geschaffen würden, die im Verhältnis zur Gesamtanlage mindestens zu einem Drittel der gewerblichen Nutzung dienen oder von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden könnten. Im Falle einer Baubewilligung wäre diese Drittelbestimmung nicht mehr eingehalten.

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. Februar 2006 wegen Verspätung zurückgewiesen.

Mit Vorstellungsbescheid der Kärntner Landesregierung vom 6. April 2006 wurde der Bescheid des Gemeindevorstandes vom 28. Februar 2006 aufgehoben und die Angelegenheit zur Entscheidung an die mitbeteiligte Gemeinde zurückverwiesen.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. März 2007 wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. September 2005 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde dies im Wesentlichen mit der Nichteinhaltung der oben genannten Bestimmung über die Zulässigkeit von Appartementshäusern.

Mit Vorstellungsbescheid der Kärntner Landesregierung vom 30. Juli 2007 wurde der Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. März 2007 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Gemeinde zurückverwiesen. Begründet wurde dies damit, dass mit der Novelle LGBl. Nr. 69/2001 der letzte Satz der Bestimmung des § 3 Abs. 6 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG), welche für Appartementshäuser die gewerbliche Nutzung zu mehr als einem Drittel vorgeschrieben habe, entfallen sei, sodass nunmehr kein Widerspruch zur Widmung "Bauland-Kurgebiet, Sonderwidmung Appartementshaus" bestehe. Mit Vorstellungsbescheid der Kärntner Landesregierung vom 30. Juli 2007 wurde der Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. März 2007 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Gemeinde zurückverwiesen. Begründet wurde dies damit, dass mit der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 2001, der letzte Satz der Bestimmung des Paragraph 3, Absatz 6, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG), welche für Appartementshäuser die gewerbliche Nutzung zu mehr als einem Drittel vorgeschrieben habe, entfallen sei, sodass nunmehr kein Widerspruch zur Widmung "Bauland-Kurgebiet, Sonderwidmung Appartementshaus" bestehe.

Mit Bescheid vom 30. November 2007 hob der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. September 2005 auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Behörde erster Instanz.

Mit Schreiben vom 29. Jänner 2008 forderte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde den Beschwerdeführer gemäß § 13 Abs. 3 AVG auf, einen Beleg über die Zustimmung der Miteigentümer zum Baugesuch vorzulegen. Mit Schreiben vom 29. Jänner 2008 forderte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde den Beschwerdeführer gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG auf, einen Beleg über die Zustimmung der Miteigentümer zum Baugesuch vorzulegen.

In der Folge legte der Beschwerdeführer den eingangs genannten Kaufvertrag vor, der hinsichtlich der TOP Nr. 31 eine Zustimmungspflicht der Miteigentümer zu baulichen Änderungen regelt.

Mit Bescheid vom 22. Oktober 2008 wies der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde gemäß § 13 Abs. 3 AVG in Verbindung mit § 10 Abs. 5 BO und § 2 Abs. 1 lit. b der Bauansuchenverordnung 2002 das Ansuchen des Beschwerdeführers "hinsichtlich der beantragten Nutzungsänderung der gewerblichen Einheit TOP 32 von Allgemeinraum Sauna/Fitness in eine Ferienwohnung, auf der Grundstücksparzelle Nr. 69/1, KG M..., vom 14.08.2004, eingelangt bei der Gemeinde M... am 17.08.2008, als mangelhaft belegt zurück". Mit Bescheid vom 22. Oktober 2008 wies der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 10, Absatz 5, BO und Paragraph 2, Absatz eins, Litera b, der Bauansuchenverordnung 2002 das Ansuchen des Beschwerdeführers "hinsichtlich der beantragten Nutzungsänderung der gewerblichen Einheit TOP 32 von Allgemeinraum Sauna/Fitness in eine Ferienwohnung, auf der Grundstücksparzelle Nr. 69/1, KG M..., vom 14.08.2004, eingelangt bei der Gemeinde M... am 17.08.2008, als mangelhaft belegt zurück".

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. Oktober 2009 als verspätet zurückgewiesen.

Mit Vorstellungsbescheid der Kärntner Landesregierung vom 19. Februar 2010 wurde der Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. Oktober 2009 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Gemeinde zurückverwiesen.

Mit Schreiben vom 3. November 2011 erteilte der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde dem Beschwerdeführer einen Verbesserungsauftrag nach § 13 Abs. 3 AVG. In Bezug auf die vorliegenden Planunterlagen sei neben der Änderung der Verwendung auch eine Änderung unter anderem durch zwei Fenster in der Außenwand geplant. Auf Grund der baulichen Änderungen in der Außenwand müsse die Zustimmung der Grundeigentümer liquid vorliegen. Mit Schreiben vom 3. November 2011 erteilte der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde dem Beschwerdeführer einen Verbesserungsauftrag nach Paragraph 13, Absatz 3, AVG. In Bezug auf die vorliegenden Planunterlagen sei neben der Änderung der Verwendung auch eine Änderung unter anderem durch zwei Fenster in der Außenwand geplant. Auf Grund der baulichen Änderungen in der Außenwand müsse die Zustimmung der Grundeigentümer liquid vorliegen.

Mit Bescheid vom 21. Jänner 2013 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde das Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung vom 14. August 2004 gemäß § 13 Abs. 3 AVG in Verbindung mit § 10 Abs. 5 BO als mangelhaft belegt zurück. Mit Bescheid vom 21. Jänner 2013 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde das Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung vom 14. August 2004 gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 10, Absatz 5, BO als mangelhaft belegt zurück.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, gemäß § 10 Abs. 1 lit. b BO sei dann, wenn ein Bauvorhaben innerhalb einer selbständigen Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG) errichtet werde, die Zustimmung der Miteigentümer nicht erforderlich. In den zugrundeliegenden Plänen sei dargestellt, dass in das Mauerwerk der Außenmauer Fensteröffnungen eingebaut werden sollten. Eine Bauführung innerhalb einer selbständigen Wohnung sei damit auszuschließen. Somit sei die Zustimmung der Miteigentümer notwendig. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen

ausgeführt, gemäß Paragraph 10, Absatz eins, Litera b, BO sei dann, wenn ein Bauvorhaben innerhalb einer selbständigen Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG) errichtet werde, die Zustimmung der Miteigentümer nicht erforderlich. In den zugrundeliegenden Plänen sei dargestellt, dass in das Mauerwerk der Außenmauer Fensteröffnungen eingebaut werden sollten. Eine Bauführung innerhalb einer selbständigen Wohnung sei damit auszuschließen. Somit sei die Zustimmung der Miteigentümer notwendig.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die mitbeteiligte Gemeinde erklärte in einer Stellungnahme vom 9. Oktober 2013, sich dem angefochtenen Bescheid vollinhaltlich anzuschließen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, der Bescheid vom 22. Oktober 2008 habe abweisend über die beantragte Nutzungsänderung abgesprochen, wogegen der Antrag des Beschwerdeführers auf die Nutzungsänderung einerseits und andererseits auch auf den Ausbau dieses Raumes inklusive Errichtung von Fenstern in der Außenmauer gelaute habe. Die Übereinstimmung des Spruches mit dem Antrag, aber auch die Widersprüchlichkeit des Spruches mit der Begründung wäre aufzugreifen gewesen. Einerseits sei abschlägig nur über die Nutzungsänderung entschieden worden, nicht aber über den von der belangten Behörde rudimentär abgehandelten Tatbestand des Ausbaues des Raumes. Im Hinblick auf die geänderte Rechtslage wäre der Antrag betreffend die Nutzungsänderung jedenfalls positiv zu erledigen gewesen. Der Bescheid vom 22. Oktober 2008 habe im Übrigen über eine Nutzungsänderung der Einheit TOP 32 entschieden, wobei eine solche Einheit nicht Gegenstand des Antrages gewesen sei. Der Bescheid sei weder zuordenbar noch vollstreckbar und daher nichtig. Unrichtig sei, dass auf Grund der Pläne in das Mauerwerk Fensteröffnungen eingebaut werden sollten, da diese Fensteröffnungen bereits vor Beantragung durch den Beschwerdeführer bestanden hätten und daher die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer anzunehmen sei. Darüber hinaus habe der Beschwerdeführer mehrmals den seine Anteile betreffenden Kaufvertrag zitiert und vorgelegt, dem zu entnehmen sei, dass die Miteigentümer der Nutzungsänderung in eine Wohneinheit zustimmten. Sollten für die Nutzungsänderungen bauliche Maßnahmen erforderlich sein, stimmten die anderen Miteigentümer auch diesen Änderungen zu. Falls dafür eine Baugenehmigung erforderlich sein sollte, seien die anderen Miteigentümer verpflichtet, das Bauansuchen zu unterfertigen. Der Beschwerdeführer sei daher jederzeit ermächtigt, die Miteigentümer auf Unterschrift hinsichtlich der beantragten Baumaßnahmen zu klagen. Die Behörde hätte daher davon ausgehen müssen, dass der Beschwerdeführer auf Grund dieser vertraglichen Vereinbarung die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer nachgewiesen habe. Die beabsichtigte Änderung "Ausbau dieses Raumes laut Plan" führe auch weder zu einer Schädigung des Hauses noch würden andere schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer oder die äußere Erscheinung des Hauses beeinträchtigt (die Fenster lägen, wie aus dem Plan ersichtlich, in einem überdachten, dunklen Zwischengang ohne Ansichtigkeit von außen). Es seien auch keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 16 Abs. 2 Z 2 WEG vorhanden. Im Zuge des Ermittlungsverfahrens und der daraufhin ergangenen Bescheide seien keine entsprechenden Tatsachenfeststellungen getroffen worden. Offensichtlich habe die Baubehörde selbst diesbezüglich keine Einwendungen "aufgegriffen", was für sich spreche und zu würdigen sei. Der Einbau von Fenstern zur Be- und Entlüftung insbesondere des im Plan dargestellten Bad/WC (Feuchtraumes), aber auch in dem davor situierten Raum wäre auch unter der Widmung Sauna/Fitnessraum zwingend aus hygienischen Gründen notwendig und zu bewilligen gewesen. Neben den Bestimmungen der Bauordnung seien auch die Bestimmungen des WEG heranzuziehen. § 16 Abs. 2 Z 4 WEG sei zu entnehmen, dass, wenn eine behördliche Bewilligung für Änderungen erforderlich sei, die, wie im gegenständlichen Fall, hinsichtlich der Antragspunkte die anderen Wohnungseigentümer gesetzlich oder, wie hier, zusätzlich auf Grund vertraglicher Regelung dulden müssten, diese Wohnungseigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern dürften. Der Beschwerdeführer habe, gestützt auf diese gesetzliche Bestimmung des WEG, den von der Behörde geforderten Zustimmungsnachweis erbracht. In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, der Bescheid vom 22. Oktober 2008 habe abweisend über die beantragte Nutzungsänderung abgesprochen, wogegen der Antrag des Beschwerdeführers auf die Nutzungsänderung einerseits und andererseits auch auf den Ausbau dieses Raumes inklusive Errichtung von Fenstern

in der Außenmauer gelautet habe. Die Übereinstimmung des Spruches mit dem Antrag, aber auch die Widersprüchlichkeit des Spruches mit der Begründung wäre aufzugreifen gewesen. Einerseits sei abschlägig nur über die Nutzungsänderung entschieden worden, nicht aber über den von der belangten Behörde rudimentär abgehandelten Tatbestand des Ausbaues des Raumes. Im Hinblick auf die geänderte Rechtslage wäre der Antrag betreffend die Nutzungsänderung jedenfalls positiv zu erledigen gewesen. Der Bescheid vom 22. Oktober 2008 habe im Übrigen über eine Nutzungsänderung der Einheit TOP 32 entschieden, wobei eine solche Einheit nicht Gegenstand des Antrages gewesen sei. Der Bescheid sei weder zuordenbar noch vollstreckbar und daher nichtig. Unrichtig sei, dass auf Grund der Pläne in das Mauerwerk Fensteröffnungen eingebaut werden sollten, da diese Fensteröffnungen bereits vor Beantragung durch den Beschwerdeführer bestanden hätten und daher die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer anzunehmen sei. Darüber hinaus habe der Beschwerdeführer mehrmals den seine Anteile betreffenden Kaufvertrag zitiert und vorgelegt, dem zu entnehmen sei, dass die Miteigentümer der Nutzungsänderung in eine Wohneinheit zustimmten. Sollten für die Nutzungsänderungen bauliche Maßnahmen erforderlich sein, stimmten die anderen Miteigentümer auch diesen Änderungen zu. Falls dafür eine Baugenehmigung erforderlich sein sollte, seien die anderen Miteigentümer verpflichtet, das Bauansuchen zu unterfertigen. Der Beschwerdeführer sei daher jederzeit ermächtigt, die Miteigentümer auf Unterschrift hinsichtlich der beantragten Baumaßnahmen zu klagen. Die Behörde hätte daher davon ausgehen müssen, dass der Beschwerdeführer auf Grund dieser vertraglichen Vereinbarung die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer nachgewiesen habe. Die beabsichtigte Änderung "Ausbau dieses Raumes laut Plan" führe auch weder zu einer Schädigung des Hauses noch würden andere schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer oder die äußere Erscheinung des Hauses beeinträchtigt (die Fenster lägen, wie aus dem Plan ersichtlich, in einem überdachten, dunklen Zwischengang ohne Ansichtigkeit von außen). Es seien auch keine Beeinträchtigungen im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 2, WEG vorhanden. Im Zuge des Ermittlungsverfahrens und der daraufhin ergangenen Bescheide seien keine entsprechenden Tatsachenfeststellungen getroffen worden. Offensichtlich habe die Baubehörde selbst diesbezüglich keine Einwendungen "aufgegriffen", was für sich spreche und zu würdigen sei. Der Einbau von Fenstern zur Be- und Entlüftung insbesondere des im Plan dargestellten Bad/WC (Feuchtraumes), aber auch in dem davor situierten Raum wäre auch unter der Widmung Sauna/Fitnessraum zwingend aus hygienischen Gründen notwendig und zu bewilligen gewesen. Neben den Bestimmungen der Bauordnung seien auch die Bestimmungen des WEG heranzuziehen. Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, WEG sei zu entnehmen, dass, wenn eine behördliche Bewilligung für Änderungen erforderlich sei, die, wie im gegenständlichen Fall, hinsichtlich der Antragspunkte die anderen Wohnungseigentümer gesetzlich oder, wie hier, zusätzlich auf Grund vertraglicher Regelung dulden müssten, diese Wohnungseigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern dürften. Der Beschwerdeführer habe, gestützt auf diese gesetzliche Bestimmung des WEG, den von der Behörde geforderten Zustimmungsnachweis erbracht.

Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden. Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach Paragraph 79, Absatz 11, letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden.

§ 10 der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996 idF vor der Novelle LGBl. Nr. 80/2012 (vgl. Art. IV Abs. 3 dieser Novelle), lautet auszugsweise: Paragraph 10, der Kärntner Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt Nr. 62 aus 1996, in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 80 aus 2012, vergleiche , Artikel römisch vier, Absatz 3, dieser Novelle), lautet auszugsweise:

"§ 10

Belege

1. (1) Absatz eins, An Belegen sind beizubringen:

1. a) Litera a

ein Beleg über das Grundeigentum;

2. b) Litera b

ein Beleg über die Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer), wenn der Antragsteller nicht Alleineigentümer ist;

die Zustimmung der Miteigentümer ist nicht erforderlich, wenn es sich um Vorhaben innerhalb einer

selbständigen Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit im Sinn des § 1 Abs. 1 und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 handelt; im Fall des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten (§ 9 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975) ist jedoch die Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich; die Zustimmung der Miteigentümer ist nicht erforderlich, wenn es sich um Vorhaben innerhalb einer selbständigen Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 handelt; im Fall des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten (Paragraph 9, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975) ist jedoch die Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich;

...

2. (2) Absatz 2, Die Landesregierung hat Form und Inhalt der zur Beurteilung von Vorhaben erforderlichen Pläne und Beschreibungen durch Verordnung zu bestimmen.

...

1. (5) Absatz 5, Werden die Belege nicht oder nicht vollständig beigebracht, ist nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen. "Werden die Belege nicht oder nicht vollständig beigebracht, ist nach Paragraph 13, Absatz 3, AVG vorzugehen."

Soweit der Beschwerdeführer vermeint, dass der Bescheid vom 22. Oktober 2008 nur über die Nutzungsänderung, nicht aber über die Errichtung von Fensteröffnungen abgesprochen habe, ist ihm nicht beizupflichten. Der Bescheid hat nach dem Wortlaut seines Spruches ausdrücklich auf den Antrag vom 14. August 2004 verwiesen, dessen Gegenstand auch die Errichtung der Fensteröffnungen gewesen ist. Schon auf Grund des diesem Antrag beigegebenen Planes kann den Behörden des Verwaltungsverfahrens im Übrigen nicht entgegengetreten werden, wenn sie von einem einheitlichen Bauwillen ausgegangen sind und keine Trennbarkeit des Bauvorhabens angenommen haben. Der Beschwerdeführer behauptet eine solche Trennbarkeit auch nicht. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass er einen Wohn-/Schlafraum ohne Fenster schaffen wollte.

Wenn im Spruch des Bescheides vom 22. Oktober 2008 die Einheit TOP 32 statt TOP 31 genannt wird, handelt es sich dabei offensichtlich um einen Schreibfehler. Dies ergibt sich auch aus der Begründung des Bescheides vom 22. Oktober 2008, in der mehrmals auf die Einheit TOP 31 verwiesen wird. Ein solcher offensichtlicher Schreibfehler ist unbeachtlich und steht dem richtigen Bescheidverständnis auch dann nicht im Wege, wenn er nicht durch einen Berichtigungsbescheid behoben worden ist (vgl. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I, 2. Auflage, S. 1144 unter E 289 ff zitierte hg. Rechtsprechung). Wenn im Spruch des Bescheides vom 22. Oktober 2008 die Einheit TOP 32 statt TOP 31 genannt wird, handelt es sich dabei offensichtlich um einen Schreibfehler. Dies ergibt sich auch aus der Begründung des Bescheides vom 22. Oktober 2008, in der mehrmals auf die Einheit TOP 31 verwiesen wird. Ein solcher offensichtlicher Schreibfehler ist unbeachtlich und steht dem richtigen Bescheidverständnis auch dann nicht im Wege, wenn er nicht durch einen Berichtigungsbescheid behoben worden ist vergleiche , die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren römisch eins, 2. Auflage, S. 1144 unter E 289 ff zitierte hg. Rechtsprechung).

Die Außenfassaden, allgemein die Außenflächen bzw. die Außenhaut des Gebäudes, zählen zu den allgemeinen Teilen des Gebäudes (vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II, S. 142, Rz 31 zu § 16 WEG). Es kann daher nicht angenommen werden, dass die Errichtung neuer Fenster in einer Außenwand ein Bauvorhaben lediglich innerhalb einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit ist. Der belangten Behörde kann daher nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass für das gegenständliche Bauansuchen die Zustimmung sämtlicher Grundmiteigentümer im Sinne des § 10 Abs. 1 lit. b BO notwendig ist. Die Außenfassaden, allgemein die Außenflächen bzw. die Außenhaut des Gebäudes, zählen zu den allgemeinen Teilen des Gebäudes vergleiche , Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht römisch zwei, S. 142, Rz 31 zu Paragraph 16, WEG). Es kann daher nicht angenommen werden, dass die Errichtung neuer Fenster in einer Außenwand ein Bauvorhaben lediglich innerhalb einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit ist. Der belangten Behörde kann daher nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass für das gegenständliche Bauansuchen die Zustimmung sämtlicher Grundmiteigentümer im Sinne des Paragraph 10, Absatz eins, Litera b, BO notwendig ist.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, wohin die gegenständliche Außenwand gerichtet ist, sodass es nicht von Bedeutung ist, ob die Öffnungen in dieser

Außenwand lediglich in einen Zwischengang "ohne Ansichtigkeit von außen" führen. Es kommt in baurechtlicher Hinsicht auch nicht darauf an, ob Interessen der übrigen Wohnungseigentümer, die das WEG schützt, durch die Bauführung berührt werden. Nicht von Bedeutung ist es auch, aus welchen Gründen die Baumaßnahmen erforderlich sind. Das Vorbringen, dass die Öffnungen auch für eine Sauna bzw. einen Fitnessraum aus hygienischen Gründen notwendig wären, geht daher ins Leere.

Gegenstand des Verfahrens ist ferner die Baueinreichung, ob der Zustand (die Fensteröffnungen) bereits vor Beantragung bestanden hat oder nicht, ist irrelevant. Der Umstand, dass die Fensteröffnungen bereits vor Baueinreichung vorhanden waren, vermag auch nicht die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer als Antragsbeilage zu ersetzen.

Im Übrigen kann der belangten Behörde nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass sie das Vorliegen eines liquiden Nachweises einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer verneint hat. Eine zivilrechtliche Regelung, die eine Zustimmungsverpflichtung der Miteigentümer des Baugrundstückes vorsieht bzw. eine solche Zustimmungsverpflichtung enthält, kann nicht als die im Sinne einer baurechtlichen Regelung notwendige Zustimmung zu einem ganz bestimmten Bauvorhaben gewertet werden. Der Hinweis auf eine vertragliche Vereinbarung mit den Grundmiteigentümern kann daher die nach der Bauordnung erforderliche Zustimmung nicht ersetzen. Ob die Zustimmung der Miteigentümer allenfalls in einem gerichtlichen Verfahren erzwungen werden kann, ist von der Verwaltungsbehörde auch nicht als Vorfrage zu prüfen (vgl. zu all dem das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zl. 2011/05/0019, mwN). Im Übrigen kann der belangten Behörde nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass sie das Vorliegen eines liquiden Nachweises einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer verneint hat. Eine zivilrechtliche Regelung, die eine Zustimmungsverpflichtung der Miteigentümer des Baugrundstückes vorsieht bzw. eine solche Zustimmungsverpflichtung enthält, kann nicht als die im Sinne einer baurechtlichen Regelung notwendige Zustimmung zu einem ganz bestimmten Bauvorhaben gewertet werden. Der Hinweis auf eine vertragliche Vereinbarung mit den Grundmiteigentümern kann daher die nach der Bauordnung erforderliche Zustimmung nicht ersetzen. Ob die Zustimmung der Miteigentümer allenfalls in einem gerichtlichen Verfahren erzwungen werden kann, ist von der Verwaltungsbehörde auch nicht als Vorfrage zu prüfen vergleiche , zu all dem das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zl. 2011/05/0019, mwN).

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit § 3 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF Nr. 8/2014 in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit Paragraph 3, der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Nr. 8 aus 2014, in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 29. April 2015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2013060151.X00

Im RIS seit

28.05.2015

Zuletzt aktualisiert am

17.06.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at