

TE Vwgh Erkenntnis 2013/3/18 2011/05/0178

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.03.2013

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
23/04 Exekutionsordnung;

Norm

BauO Wr §63 Abs1 litc;
BauRallg;
EO §367;
MRG §9 Abs1;
1. EO § 367 heute
2. EO § 367 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 86/2021
3. EO § 367 gültig von 01.08.1989 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 343/1989
1. MRG § 9 heute
2. MRG § 9 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
3. MRG § 9 gültig von 01.01.1982 bis 31.12.2001

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten, Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der UW in W, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Johannesgasse 16, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 21. September 2011, Zl. BOB - 326/11, betreffend Zurückweisung eines Bauansuchens (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 620,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 27. Mai 2011 wies der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, das am 6. April 2011 eingebrachte Ansuchen der Beschwerdeführerin um baubehördliche Bewilligung für bauliche Änderungen an dem Objekt auf der Liegenschaft H-Gasse 5 gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurück. Begründend wurde ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe trotz Aufforderung die Zustimmung der Eigentümer der Liegenschaft nicht vorgelegt. Mit Bescheid vom 27. Mai 2011 wies der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, das am 6. April 2011 eingebrachte Ansuchen der Beschwerdeführerin um baubehördliche Bewilligung für bauliche Änderungen an dem Objekt auf der Liegenschaft H-Gasse 5 gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurück. Begründend wurde ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe trotz Aufforderung die Zustimmung der Eigentümer der Liegenschaft nicht vorgelegt.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung und führte aus, es habe die Zustimmungsfiktion des § 9 Abs. 1 MRG zu gelten, weil sie die wesentliche Verbesserung des Mietgegenstandes dem Vermieter angezeigt und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung abgelehnt habe. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung und führte aus, es habe die Zustimmungsfiktion des Paragraph 9, Absatz eins, MRG zu gelten, weil sie die wesentliche Verbesserung des Mietgegenstandes dem Vermieter angezeigt und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung abgelehnt habe.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, ein Nachweis der Zustimmung des Grundeigentümers als Beleg des Bauansuchens sei trotz Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG nicht vorgelegt worden. Diese Zustimmung müsse liquid vorliegen. Sie könne zwar durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden, nicht jedoch durch das Unterbleiben eines Widerspruches im Sinne des § 9 Abs. 1 MRG. Diese Bestimmung gewähre dem Mieter lediglich einen Anspruch gegen den Vermieter, eine entsprechende Erklärung abzugeben. Dieser Anspruch sei gerichtlich durchzusetzen. Ein liquider Nachweis liege durch das Unterbleiben eines Widerspruchs des Grundeigentümers keinesfalls vor. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, ein Nachweis der Zustimmung des Grundeigentümers als Beleg des Bauansuchens sei trotz Aufforderung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG nicht vorgelegt worden. Diese Zustimmung müsse liquid vorliegen. Sie könne zwar durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden, nicht jedoch durch das Unterbleiben eines Widerspruches im Sinne des Paragraph 9, Absatz eins, MRG. Diese Bestimmung gewähre dem Mieter lediglich einen Anspruch gegen den Vermieter, eine entsprechende Erklärung abzugeben. Dieser Anspruch sei gerichtlich durchzusetzen. Ein liquider Nachweis liege durch das Unterbleiben eines Widerspruchs des Grundeigentümers keinesfalls vor.

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.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird vorgebracht, die Zustimmung des Grundeigentümers liege durch die Zustimmungsfiktion des § 9 Abs. 1 MRG vor. In der Beschwerde wird vorgebracht, die Zustimmung des Grundeigentümers liege durch die Zustimmungsfiktion des Paragraph 9, Absatz eins, MRG vor.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien (BO) hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren als Einreichunterlage die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn er nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, vorzulegen. Die Zustimmung kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden. Gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera c, der Bauordnung für Wien (BO) hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren als Einreichunterlage die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn er nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, vorzulegen. Die Zustimmung kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes (MRG) hat der Hauptmieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als

erteilt. Gemäß Paragraph 9, Absatz eins, des Mietrechtsgesetzes (MRG) hat der Hauptmieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.

Die nach der BO erforderliche Zustimmung muss liquid vorliegen. Es darf in keiner Weise fraglich sein, ob die Zustimmung gegeben ist (vgl. die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 176 zitierte hg. Rechtsprechung). Die nach der BO erforderliche Zustimmung muss liquid vorliegen. Es darf in keiner Weise fraglich sein, ob die Zustimmung gegeben ist (vergleiche, die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 176 zitierte hg. Rechtsprechung).

Die Zustimmung im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. c BO kann durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden, die keiner gesonderten Vollstreckung mehr bedarf; die gerichtliche Entscheidung muss die Verpflichtung zur Zustimmung in einem der Rechtskraft fähigen Sinn und in einer Weise feststellen, die die Anwendung des § 367 EO ermöglicht (vgl. die bei Moritz, aaO, S. 177 zitierte hg. Rechtsprechung). Die Zustimmung im Sinne des Paragraph 63, Absatz eins, Litera c, BO kann durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden, die keiner gesonderten Vollstreckung mehr bedarf; die gerichtliche Entscheidung muss die Verpflichtung zur Zustimmung in einem der Rechtskraft fähigen Sinn und in einer Weise feststellen, die die Anwendung des Paragraph 367, EO ermöglicht (vergleiche, die bei Moritz, aaO, S. 177 zitierte hg. Rechtsprechung).

Verweigert der Vermieter, dessen Zustimmung durch Fristablauf im Sinne des § 9 Abs. 1 MRG erteilt wird, die zur Durchführung von Baumaßnahmen gegenüber der Baubehörde nötigen Willenserklärungen, kann der Mieter, gestützt auf die rechtlich als erteilt geltende Zustimmung des Vermieters, diesen zur Abgabe der zur Durchführung der Arbeiten erforderlichen Willenserklärungen gegenüber der Baubehörde verhalten. Dieser Anspruch ist aber nicht als gesetzlicher, sondern zufolge der für den Vermieter geltenden Willenserklärungsfiktion als vertraglicher Anspruch anzusehen, der im Rechtsweg geltend zu machen ist (LGZ Wien, 3. Oktober 1985, MietSlg 37.263; LGZ Wien, 14. Juli 1993, MietSlg 45.246). Verweigert der Vermieter, dessen Zustimmung durch Fristablauf im Sinne des Paragraph 9, Absatz eins, MRG erteilt wird, die zur Durchführung von Baumaßnahmen gegenüber der Baubehörde nötigen Willenserklärungen, kann der Mieter, gestützt auf die rechtlich als erteilt geltende Zustimmung des Vermieters, diesen zur Abgabe der zur Durchführung der Arbeiten erforderlichen Willenserklärungen gegenüber der Baubehörde verhalten. Dieser Anspruch ist aber nicht als gesetzlicher, sondern zufolge der für den Vermieter geltenden Willenserklärungsfiktion als vertraglicher Anspruch anzusehen, der im Rechtsweg geltend zu machen ist (LGZ Wien, 3. Oktober 1985, MietSlg 37.263; LGZ Wien, 14. Juli 1993, MietSlg 45.246).

Es ergibt sich also, dass der Mieter bloß einen vertraglichen Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Zustimmung vor der Baubehörde hat. Dieser Anspruch muss erst im Rechtsweg durchgesetzt werden. Es kann folglich nicht davon ausgegangen werden, dass durch den Fristablauf im Sinne des § 9 Abs. 1 MRG eine nach der BO erforderliche liquide Zustimmung bereits vorliegt. Es ergibt sich also, dass der Mieter bloß einen vertraglichen Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Zustimmung vor der Baubehörde hat. Dieser Anspruch muss erst im Rechtsweg durchgesetzt werden. Es kann folglich nicht davon ausgegangen werden, dass durch den Fristablauf im Sinne des Paragraph 9, Absatz eins, MRG eine nach der BO erforderliche liquide Zustimmung bereits vorliegt.

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

Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 18. März 2013

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2011050178.X00

Im RIS seit

19.04.2013

Zuletzt aktualisiert am

30.04.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at