

TE Vwgh Erkenntnis 2011/10/6 2010/06/0008

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.10.2011

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Steiermark;

L82000 Bauordnung;

L82006 Bauordnung Steiermark;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §825;

ABGB;

AVG §38;

AVG §68 Abs1;

AVG §8;

BauG Stmk 1995 §22 Abs2 Z2;

BauRallg;

VwRallg;

WEG 2002 §24 Abs5;

WEG 2002 §28;

WEG 2002 §29;

1. ABGB § 825 heute

2. ABGB § 825 gültig ab 01.01.1812

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. AVG § 68 heute

2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. AVG § 8 heute

2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. WEG 2002 § 24 heute

2. WEG 2002 § 24 gültig ab 01.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021

3. WEG 2002 § 24 gültig von 01.08.2018 bis 30.06.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018

4. WEG 2002 § 24 gültig von 01.04.2009 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009

5. WEG 2002 § 24 gültig von 01.10.2006 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006

6. WEG 2002 § 24 gültig von 07.08.2002 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2002

7. WEG 2002 § 24 gültig von 01.07.2002 bis 06.08.2002

1. WEG 2002 § 28 heute

2. WEG 2002 § 28 gültig ab 01.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021

3. WEG 2002 § 28 gültig von 01.01.2009 bis 30.06.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009

4. WEG 2002 § 28 gültig von 01.07.2002 bis 31.12.2008

1. WEG 2002 § 29 heute

2. WEG 2002 § 29 gültig ab 01.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021

3. WEG 2002 § 29 gültig von 01.07.2002 bis 30.06.2022

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zöchling, über die Beschwerde

1. der W H und 2. W K, beide in G, beide vertreten durch Piaty Müller-Mezin Schoeller Rechtsanwälte GmbH in 8010 Graz, Glacisstraße 27/II, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 25. November 2009, Zl. 023544/2009-10, betreffend Zurückweisung eines Bauansuchens (mitbeteiligte Parteien:

1. W M, 2. M A, beide in G, beide vertreten durch Dr. Marisa Schamesberger, Dr. Günther Millner und Mag. Nicole Matl, Rechtsanwälte in 8010 Graz, Hofgasse 6/III und IV, 3. B W in G; weitere Partei: Steiermärkische Landesregierung), zu

Recht erkannt: 1. der W H und 2. W K, beide in G, beide vertreten durch Piaty Müller-Mezin Schoeller Rechtsanwälte GmbH in 8010 Graz, Glacisstraße 27/II, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 25. November 2009, Zl. 023544/2009-10, betreffend Zurückweisung eines Bauansuchens (mitbeteiligte Parteien:

1. W M, 2. M A, beide in G, beide vertreten durch Dr. Marisa Schamesberger, Dr. Günther Millner und Mag. Nicole Matl, Rechtsanwälte in 8010 Graz, Hofgasse 6/III und römisch vier, 3. B W in G; weitere Partei: Steiermärkische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Landeshauptstadt Graz Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer beantragten mit Eingabe vom 1. Juli 2009 (beim Magistrat der Landeshauptstadt Graz eingelangt am 10. Juli 2009) die Nutzungsänderung der im Souterrain des auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft EZ. 741, KG. G., errichteten Mehrparteienhauses gelegenen Räume (für die - wie im Verfahren von den Mitbeteiligten dargelegt wurde - keine Parifizierung erfolgt sei und die gemeinschaftliche Nutzung in den Wohnungseigentumsverträgen vereinbart worden sei) von bisher Keller, Zimmer, Küche und Waschküche in Räume zur Kinderbetreuung und -ausbildung.

Diesem Antrag war ein Grundbuchsatzug beigelegt, aus dem sich in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse an dem verfahrensgegenständlichen Grundstück und Gebäude ergibt, dass der Zweitbeschwerdeführer zu 483/1084 Anteilen (Wohnungseigentum an den Wohnungen W1, W2, W7 und W8), die Erstbeschwerdeführerin zu 195/1084 Anteilen (Wohnungseigentum an der Wohnung W5) Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft sind. Die weiteren Miteigentümer sind mit folgenden Anteilen Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft: der

Erstmitbeteiligte und die Zweitmitbeteiligte zu jeweils 90/1084 Anteilen (Wohnungseigentum an Wohnung W3), weiters die Drittmittelbeteiligte zu 122/1084 Anteilen (Wohnungseigentum an Wohnung W4) und die nicht mitbeteiligten Miteigentümer Dipl. Ing. G. L. und R. L. jeweils zu 52/1084 Anteilen (Wohnungseigentum an Wohnung W6).

Im Antrag wird hinsichtlich des gemeinsamen Willens aller Miteigentümer auf Änderung der Nutzungsbewilligung ausgeführt, sie hätten in der Miteigentümerversammlung vom 22. Mai 2007 einvernehmlich ohne Stimmenthaltung oder Gegenstimmen beschlossen, dass mehrere Räumlichkeiten im Keller ab 1. Jänner 2007 an E. G. zum Zwecke der Nutzung als Kinderbetreuungsstätte vermietet werden sollten, dies mit der Maßgabe, dass die Mieterin die Kosten der Renovierung alleine trage (davor wird ausgeführt, dass die allgemeinen Räumlichkeiten des Hauses im Keller auf Grund der massiven Abnutzung außer zu Lagerungszwecken völlig unbrauchbar geworden seien). Es liege daher seit 22. Mai 2007 ein rechtsgültiger Beschluss der Miteigentümergeinschaft des auf der Liegenschaft errichteten Mehrparteienhauses darüber vor, mehrere Räumlichkeiten im Souterrain zum Zwecke der Kinderbetreuung bzw. -ausbildung zu vermieten, womit naturgemäß auch eine entsprechende Änderung der Nutzung dieser Räumlichkeiten verbunden sei.

Dem Antrag war eine eidesstattliche Erklärung des Zweitbeschwerdeführers angeschlossen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Kellerräumlichkeiten an einen näher angeführten Verein vermietet habe. Es seien im Einvernehmen aller damaligen Miteigentümer die ehemaligen Kellerwohnungen an E. G. (Tochter der Erstbeschwerdeführerin) bereits im Jahre 2006 zum Zwecke der Nutzung als Kinderbetreuungsstätte vermietet worden. Seit 1. Jänner 2007 sei diese Kinderbetreuungsstätte in Betrieb. Am 22. Mai 2007 habe eine Eigentümerversammlung in diesem Mietlokal stattgefunden, bei der die Beschwerdeführer, die Mitbeteiligten und die weiteren Miteigentümer Dipl. Ing. G. L. und R. L. anwesend gewesen seien. Bei dieser Eigentümerversammlung sei nochmals einhellig der Beschluss auf Vermietung als Kinderbetreuungsstätte bekräftigt worden und es sei von allen Miteigentümern die Nutzung des Mietlokales als Kinderbetreuungsstätte unter der Bedingung akzeptiert worden, dass alle diesbezüglichen Kosten von der Betreiberin getragen würden. Weiters wurde eine Bestätigung des Bezirksgerichtes Graz-Ost vom 7. Juli 2009 vorgelegt, dass betreffend einen Miteigentümerbeschluss vom 22. Mai 2007 keine Anfechtung erfolgt sei.

Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Graz bewilligte den Beschwerdeführern mit Bescheid vom 21. August 2009 die beantragte Nutzungsänderung der Räumlichkeiten im Souterrain in Betreuungs- und Kursräume unter Auflagen. Dieser Bescheid wurde dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführer am 24. August 2009 persönlich übergeben; es wurde dabei ein Rechtsmittelverzicht der Beschwerdeführer abgegeben und eine Rechtskraftbestätigung mit diesem Tag ausgestellt. Den anderen Miteigentümern der Liegenschaft (u.a. den Mitbeteiligten) wurde dieser Bescheid zugestellt.

Die Mitbeteiligten erhoben dagegen mit der am 9. September 2009 beim Magistrat Graz eingelangten Eingabe Berufung und machten insbesondere geltend, dass die Miteigentümer mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsvertrag vom 16. September 1998 übereingekommen seien, die Kellerräumlichkeiten nicht zu parafizieren, sondern zur gemeinschaftlichen Nutzung zu verwenden. Der gemeinsamen Nutzung im Keller sollten alle Räumlichkeiten mit Ausnahme derjenigen, die den einzelnen Wohnungen als Kellerabteil zugeteilt worden seien, dienen. Die beantragte Nutzungsänderung von allgemeinen Teilen des Hauses bedürfe daher der Antragstellung aller Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft. Von der Behauptung der Beschwerdeführer, dass ein gemeinsamer Wille aller Eigentümer auf Änderung der Nutzung im beantragten Sinne vorliege und dies mittels einer vom Zweitbeschwerdeführer unterfertigten eidesstattlichen Erklärung urkundlich untermauert worden sei, hätten die Mitbeteiligten überhaupt erst durch Zustellung des angefochtenen Bescheides an die Drittmittelbeteiligte und nach der von dieser durchgeführten Erhebung in den Akten erfahren. Es liege weder ein gemeinsamer Wille noch ein gemeinsamer Auftrag aller Miteigentümer zur Nutzungsänderung vor. Die Mitbeteiligten als Wohnungs- und Miteigentümer hätten daher weder einen Antrag auf Bewilligung der Nutzungsänderung gestellt noch jemanden hiezu ermächtigt.

Die Berufungsbehörde informierte die Beschwerdeführer in der Folge mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 über die von den Mitbeteiligten erhobene Berufung und stellte fest, dass der Bescheid daher nicht rechtskräftig sei, einer etwaigen bereits gegebenen Rechtskraftbestätigung komme daher keine normative Wirkung zu. Die belangte Behörde gehe davon aus, dass das geplante Vorhaben der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfe (§ 16 WEG). Die Beschwerdeführer würden daher ersucht, binnen einer Woche ab Erhalt dieses Schreibens den von allen

Miteigentümern unterfertigten schriftlichen Beschluss vom 22. Mai 2007 bzw. das von allen Miteigentümern unterfertigte Protokoll der Eigentümerversammlung am 22. Mai 2007, soweit daraus eine Zustimmung zum Vorhaben hervorgehe, und alle damit zusammenhängenden Schriftsätze im Sinne des WEG (Ladungen, Bekanntmachungen etc.) oder einen sonstigen schriftlichen Nachweis darüber vorzulegen, dass sämtliche Miteigentümer dem konkreten Bauvorhaben zustimmten, widrigenfalls das Bauansuchen abzuweisen sei, wenn mit einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht zu rechnen sei. Widrigenfalls sei das Bauansuchen gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückzuweisen. Die Berufungsbehörde informierte die Beschwerdeführer in der Folge mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 über die von den Mitbeteiligten erhobene Berufung und stellte fest, dass der Bescheid daher nicht rechtskräftig sei, einer etwaigen bereits gegebenen Rechtskraftbestätigung komme daher keine normative Wirkung zu. Die belangte Behörde gehe davon aus, dass das geplante Vorhaben der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfe (Paragraph 16, WEG). Die Beschwerdeführer würden daher ersucht, binnen einer Woche ab Erhalt dieses Schreibens den von allen Miteigentümern unterfertigten schriftlichen Beschluss vom 22. Mai 2007 bzw. das von allen Miteigentümern unterfertigte Protokoll der Eigentümerversammlung am 22. Mai 2007, soweit daraus eine Zustimmung zum Vorhaben hervorgehe, und alle damit zusammenhängenden Schriftsätze im Sinne des WEG (Ladungen, Bekanntmachungen etc.) oder einen sonstigen schriftlichen Nachweis darüber vorzulegen, dass sämtliche Miteigentümer dem konkreten Bauvorhaben zustimmten, widrigenfalls das Bauansuchen abzuweisen sei, wenn mit einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht zu rechnen sei. Widrigenfalls sei das Bauansuchen gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurückzuweisen.

Die Beschwerdeführer ersuchten in der Folge mit Schreiben vom 28. Oktober 2009 (eingelangt beim Magistrat der Landeshauptstadt Graz am 30. Oktober 2009) um Erstreckung der Frist um vier Wochen, da die anderen Miteigentümer einer Einladung zu einer Miteigentümerversammlung für den 21. Oktober 2009 mit einer Ausnahme nicht gefolgt seien. In dieser Mitgliederversammlung hätte die "Umwidmung der Kellerräumlichkeiten/Berufungsverfahren" ein für alle mal geklärt werden sollen, wobei die Fristen des § 25 Abs. 2 WEG eingehalten werden müssten. Es habe daher binnen einer Woche ein Nachweis darüber nicht vorgelegt werden können, dass bei der Eigentümerversammlung vom 27. Mai 2007 (gemeint wohl: 22. Mai 2007) Einstimmigkeit über die Vermietung und die Nutzungsänderung der Kellerräumlichkeiten geherrscht habe. Die Beschwerdeführer ersuchten in der Folge mit Schreiben vom 28. Oktober 2009 (eingelangt beim Magistrat der Landeshauptstadt Graz am 30. Oktober 2009) um Erstreckung der Frist um vier Wochen, da die anderen Miteigentümer einer Einladung zu einer Miteigentümerversammlung für den 21. Oktober 2009 mit einer Ausnahme nicht gefolgt seien. In dieser Mitgliederversammlung hätte die "Umwidmung der Kellerräumlichkeiten/Berufungsverfahren" ein für alle mal geklärt werden sollen, wobei die Fristen des Paragraph 25, Absatz 2, WEG eingehalten werden müssten. Es habe daher binnen einer Woche ein Nachweis darüber nicht vorgelegt werden können, dass bei der Eigentümerversammlung vom 27. Mai 2007 (gemeint wohl: 22. Mai 2007) Einstimmigkeit über die Vermietung und die Nutzungsänderung der Kellerräumlichkeiten geherrscht habe.

Weiters wurde in diesem Schreiben von den Beschwerdeführern die Ansicht vertreten, dass die Umwidmung von allgemeinen Teilen einer Liegenschaft eine Maßnahme nach § 29 Abs. 1 WEG darstelle, die nicht der Zustimmung aller Miteigentümer, sondern bloß der Mehrheit der Eigentümer bedürfe. Die Beschwerdeführer bekräftigten in diesem Schreiben noch einmal, dass in der Hausversammlung am "27. Mai 2007" Konsens darüber bestanden habe, dass der Keller vermietet, von den Mietern umgebaut und als Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden solle. Der Beschluss auf Vermietung als Kinderbetreuungseinrichtung impliziere die Nutzungsänderung, andernfalls wäre eine Vermietung zum ausdrücklich bedungenen Gebrauch unmöglich gewesen. Weiters wurde in diesem Schreiben von den Beschwerdeführern die Ansicht vertreten, dass die Umwidmung von allgemeinen Teilen einer Liegenschaft eine Maßnahme nach Paragraph 29, Absatz eins, WEG darstelle, die nicht der Zustimmung aller Miteigentümer, sondern bloß der Mehrheit der Eigentümer bedürfe. Die Beschwerdeführer bekräftigten in diesem Schreiben noch einmal, dass in der Hausversammlung am "27. Mai 2007" Konsens darüber bestanden habe, dass der Keller vermietet, von den Mietern umgebaut und als Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden solle. Der Beschluss auf Vermietung als Kinderbetreuungseinrichtung impliziere die Nutzungsänderung, andernfalls wäre eine Vermietung zum ausdrücklich bedungenen Gebrauch unmöglich gewesen.

Die belangte Behörde wies das verfahrensgegenständliche Bauansuchen vom 1. Juli 2009 betreffend die angeführte Nutzungsänderung von Teilen des Gebäudes auf dem Grundstück EZ. 741, KG G., mit dem angefochtenen Bescheid

gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurück. Sie führte dazu im Wesentlichen aus, dass die Miteigentümer Parteien des Verfahrens in Bezug auf die Frage seien, ob eine liquide Zustimmung ihrerseits zum Bauvorhaben vorliege oder nicht (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2009, ZI. 2008/05/0273). In diesem Rahmen sei von sämtlichen Miteigentümern zulässigerweise Berufung erhoben worden. Die belangte Behörde sei zunächst davon ausgegangen, dass die beantragte Maßnahme im Sinne des § 16 WEG der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfe, dies sei von den Beschwerdeführern mit dem Argument relativiert worden, dass ein Mehrheitsbeschluss gemäß §§ 28, 29 WEG ausreichend sei. Die belangte Behörde wies das verfahrensgegenständliche Bauansuchen vom 1. Juli 2009 betreffend die angeführte Nutzungsänderung von Teilen des Gebäudes auf dem Grundstück EZ. 741, KG G., mit dem angefochtenen Bescheid gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurück. Sie führte dazu im Wesentlichen aus, dass die Miteigentümer Parteien des Verfahrens in Bezug auf die Frage seien, ob eine liquide Zustimmung ihrerseits zum Bauvorhaben vorliege oder nicht (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2009, ZI. 2008/05/0273). In diesem Rahmen sei von sämtlichen Miteigentümern zulässigerweise Berufung erhoben worden. Die belangte Behörde sei zunächst davon ausgegangen, dass die beantragte Maßnahme im Sinne des Paragraph 16, WEG der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfe, dies sei von den Beschwerdeführern mit dem Argument relativiert worden, dass ein Mehrheitsbeschluss gemäß Paragraphen 28, 29, WEG ausreichend sei.

Im Anwendungsbereich des Stmk. BauG hänge es von der Art des Bauvorhabens ab, ob die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich sei oder nicht (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 29. November 2005, ZI. 2004/06/0119). Festzuhalten sei, dass derzeit, d.h. nach dem bestehenden Konsens, das Souterrain als Keller, Küche, Waschküche, WC oder als Zimmer genutzt werde und diese Nutzung zu Gunsten einer Kinderbetreuungseinrichtung aufgegeben werden solle, wobei auf dem eingereichten Plan auch die Nutzungsabsicht für Kursräumlichkeiten vermerkt sei.

Auf Grund der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) könne nach Ansicht der belangten Behörde nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass eine derartige Umwidmung, die - soweit ersichtlich - auch allgemeine Teile betreffe, nicht der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfe. Es könne aber dahinstehen, ob die Zustimmung einstimmig oder mehrheitlich erfolgen könne/müsse, da auch im Lichte der von den Beschwerdeführern vertretenen Rechtsansicht, dass ein Mehrheitsbeschluss ausreichend sei, die Existenz einer liquiden Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer nicht nachgewiesen worden sei.

Aus dem Grundgedanken, dass der seit jeher geforderte Gleichklang des Bauverfahrens mit der zivilrechtlichen Durchsetzbarkeit erreicht und damit vermieden werde, dass dem Bauvorhaben ein mit rechtlichen Mitteln nicht beseitigbares Hindernis entgegenstehe, habe der Verwaltungsgerichtshof für den von den Beschwerdeführern behaupteten Fall nachfolgende Nachweispflichten für einen Bauwerber gefolgert (Hinweis auf das Erkenntnis vom 24. März 1998, ZI. 97/05/0214, dessen Aussagen nach Ansicht der belangten Behörde im Wesentlichen auch auf die §§ 24 bis 30 WEG 2002 übertragen werden könnten), deren Bestehen auch im Geltungsbereich des Stmk. BauG angenommen werde: Aus dem Grundgedanken, dass der seit jeher geforderte Gleichklang des Bauverfahrens mit der zivilrechtlichen Durchsetzbarkeit erreicht und damit vermieden werde, dass dem Bauvorhaben ein mit rechtlichen Mitteln nicht beseitigbares Hindernis entgegenstehe, habe der Verwaltungsgerichtshof für den von den Beschwerdeführern behaupteten Fall nachfolgende Nachweispflichten für einen Bauwerber gefolgert (Hinweis auf das Erkenntnis vom 24. März 1998, ZI. 97/05/0214, dessen Aussagen nach Ansicht der belangten Behörde im Wesentlichen auch auf die Paragraphen 24 bis 30 WEG 2002 übertragen werden könnten), deren Bestehen auch im Geltungsbereich des Stmk. BauG angenommen werde:

Ein Bauwerber müsse nachweisen, dass ein Beschluss der Mehrheit zustande gekommen sei, dass also im Sinne des § 24 WEG 2002 alle Miteigentümer Gelegenheit zur Äußerung gehabt hätten, bzw. dass sie von der beabsichtigten Beschlussfassung verständigt worden seien. Er müsse weiters nachweisen, dass die Überstimmten einen (§ 24 WEG 2002) bzw. drei Monate (§ 29 WEG 2002) bei gehöriger Verständigung vom Beschlussinhalt, sonst sechs Monate lang (§ 29 WEG 2002) untätig geblieben seien. Lege der Bauwerber die Bestätigung des Gerichtes vor, dass die Überstimmten das Gericht nicht angerufen hätten, dann werde dadurch die Zustimmung der Überstimmten ersetzt. Ein Bauwerber müsse nachweisen, dass ein Beschluss der Mehrheit zustande gekommen sei, dass also im Sinne des Paragraph 24, WEG 2002 alle Miteigentümer Gelegenheit zur Äußerung gehabt hätten, bzw. dass sie von der beabsichtigten Beschlussfassung verständigt worden seien. Er müsse weiters nachweisen, dass die Überstimmten einen (Paragraph 24, WEG 2002) bzw. drei Monate (Paragraph 29, WEG 2002) bei gehöriger Verständigung vom

Beschlussinhalt, sonst sechs Monate lang (Paragraph 29, WEG 2002) untätig geblieben seien. Lege der Bauwerber die Bestätigung des Gerichtes vor, dass die Überstimmten das Gericht nicht angerufen hätten, dann werde dadurch die Zustimmung der Überstimmten ersetzt.

Im vorliegenden Fall sei "eidesstättig" behauptet worden, dass ein derartiger Beschluss existiere. Dies könne keinesfalls die beschriebenen Verpflichtungen eines Bauwerbers hinsichtlich der Beibringung der Zustimmungserklärungen erfüllen. Auch die Vorlage einer Gerichtsbestätigung, dass der Beschluss vom 22. Mai 2007 nicht angefochten worden sei, sei wenig aussagekräftig, habe dies ja auch bedeuten können, dass es an einem Anfechtungsgegenstand mangle.

Es lasse sich im Gegenteil aus dem Schreiben der Beschwerdeführer vom 28. Oktober 2009 ableiten, dass erst geplant sei, eine derartige Beschlussfassung zum Gegenstand einer Eigentümerversammlung zu machen. Es sei den von der Judikatur genannten Vorgaben für den Nachweis der Zustimmung der Miteigentümer nicht entsprochen worden. Würden erforderliche Zustimmungen nicht vorgelegt, so erweise sich ein Bauansuchen als mangelhaft und unvollständig. Der Auftrag zur entsprechenden Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG sei von der Berufungsbehörde mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 erteilt worden. Diesem Auftrag sei von den Beschwerdeführern innerhalb der gesetzten Frist unzweifelhaft nicht entsprochen worden. Es sei vielmehr eine Fristerstreckung beantragt worden. Es lasse sich im Gegenteil aus dem Schreiben der Beschwerdeführer vom 28. Oktober 2009 ableiten, dass erst geplant sei, eine derartige Beschlussfassung zum Gegenstand einer Eigentümerversammlung zu machen. Es sei den von der Judikatur genannten Vorgaben für den Nachweis der Zustimmung der Miteigentümer nicht entsprochen worden. Würden erforderliche Zustimmungen nicht vorgelegt, so erweise sich ein Bauansuchen als mangelhaft und unvollständig. Der Auftrag zur entsprechenden Mängelbehebung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG sei von der Berufungsbehörde mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 erteilt worden. Diesem Auftrag sei von den Beschwerdeführern innerhalb der gesetzten Frist unzweifelhaft nicht entsprochen worden. Es sei vielmehr eine Fristerstreckung beantragt worden.

Die festgelegte Erfüllungsfrist werde als angemessen eingestuft. Vor dem Hintergrund der eidesstättigen Bekräftigung des Vorliegens eines Mehrheitsbeschlusses habe die Berufungsbehörde davon ausgehen können, dass es für die Beschwerdeführer ein Leichtes sei, den Beschluss inklusive der weiteren Nachweise seiner Gültigkeit unverzüglich vorzulegen.

Nach dem Vorbringen der Beschwerdeführer in ihrem Schreiben vom 28. Oktober 2009 sei dem aber offensichtlich nicht so. Eine Beschlussfassung sollte danach erst in Angriff genommen werden. Auch aus diesem Blickwinkel erweise sich die Frist als angemessen, denn eine Fristsetzung gemäß § 13 Abs. 3 AVG zur Behebung eines solchen Gebrechens diene nicht dem Zweck, notwendige Unterlagen erst zu beschaffen, sondern dazu, bereits vorhandene Unterlagen vorzulegen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 1. April 2008, 2007/06/0281). Nach dem Vorbringen der Beschwerdeführer in ihrem Schreiben vom 28. Oktober 2009 sei dem aber offensichtlich nicht so. Eine Beschlussfassung sollte danach erst in Angriff genommen werden. Auch aus diesem Blickwinkel erweise sich die Frist als angemessen, denn eine Fristsetzung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zur Behebung eines solchen Gebrechens diene nicht dem Zweck, notwendige Unterlagen erst zu beschaffen, sondern dazu, bereits vorhandene Unterlagen vorzulegen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 1. April 2008, 2007/06/0281).

Dem Fristerstreckungsantrag sei daher nicht zu entsprechen gewesen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und - wie die Erst- und Zweitmitbeteiligten - eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

Die Beschwerdeführer vertreten die Ansicht, dass den anderen Miteigentümern im vorliegenden Bauverfahren keine Berufungslegitimation zugestanden sei. Der erstinstanzliche Bewilligungsbescheid sei mit der Zustellung an sie am 24. August 2009 rechtskräftig geworden. Eine Zustellung an die anderen Miteigentümer sei nicht erfolgt. Die Berufung der Mitbeteiligten hätte zurückgewiesen werden müssen. Bei der Ansicht der belangten Behörde würde jenen Miteigentümern, die im wohnungseigentumsrechtlichen Abstimmungsverfahren überstimmt worden seien, im verwaltungsbehördlichen Verfahren zur Umsetzung des Mehrheitswillens der Wohnungseigentümergeinschaft eine

Parteistellung eingeräumt und damit den überstimmten Wohnungseigentümern quasi eine zweite Chance auf Verhinderung einer von der Mehrheit gewollten Maßnahme eingeräumt werden. Dies erscheine den Beschwerdeführern im Lichte der Regelungen des § 22 Stmk. BauG und § 29 Abs. 1 WEG 2002 als sinnwidrig. Die Beschwerdeführer vertreten die Ansicht, dass den anderen Miteigentümern im vorliegenden Bauverfahren keine Berufungslegitimation zugestanden sei. Der erstinstanzliche Bewilligungsbescheid sei mit der Zustellung an sie am 24. August 2009 rechtskräftig geworden. Eine Zustellung an die anderen Miteigentümer sei nicht erfolgt. Die Berufung der Mitbeteiligten hätte zurückgewiesen werden müssen. Bei der Ansicht der belangten Behörde würde jenen Miteigentümern, die im wohnungseigentumsrechtlichen Abstimmungsverfahren überstimmt worden seien, im verwaltungsbehördlichen Verfahren zur Umsetzung des Mehrheitswillens der Wohnungseigentümergeinschaft eine Parteistellung eingeräumt und damit den überstimmten Wohnungseigentümern quasi eine zweite Chance auf Verhinderung einer von der Mehrheit gewollten Maßnahme eingeräumt werden. Dies erscheine den Beschwerdeführern im Lichte der Regelungen des Paragraph 22, Stmk. BauG und Paragraph 29, Absatz eins, WEG 2002 als sinnwidrig.

Im vorliegenden Beschwerdefall ist das Stmk. Baugesetz - Stmk. BauG, LGBl. Nr. 59/1995, idF LGBl. Nr. 88/2008 anzuwenden. Im vorliegenden Beschwerdefall ist das Stmk. Baugesetz - Stmk. BauG, Landesgesetzblatt Nr. 59 aus 1995,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 88 aus 2008, anzuwenden.

Gemäß § 19 Z. 2 Stmk. BauG sind Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrecht berühren oder wenn Bestimmungen des jeweils geltenden Raumordnungsgesetzes, des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien berührt werden können, bewilligungspflichtig (sofern sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt - hier nicht der Fall). Gemäß Paragraph 19, Ziffer 2, Stmk. BauG sind Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrecht berühren oder wenn Bestimmungen des jeweils geltenden Raumordnungsgesetzes, des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien berührt werden können, bewilligungspflichtig (sofern sich aus den Paragraphen 20 und 21 nichts anderes ergibt - hier nicht der Fall).

Gemäß § 22 Abs. 2 Z. 2 Stmk. BauG ist dem Bauansuchen die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist, anzuschließen. Gemäß Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 2, Stmk. BauG ist dem Bauansuchen die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist, anzuschließen.

Im vorliegenden Fall ist weiters das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 25/2009, maßgebend. Im vorliegenden Fall ist weiters das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 70 aus 2002, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 25 aus 2009,, maßgebend.

Gemäß § 16 Abs. 1 WEG 2002 kommt dem Wohnungseigentümer die Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes zu. Gemäß Paragraph 16, Absatz eins, WEG 2002 kommt dem Wohnungseigentümer die Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes zu.

In Abs. 2 dieser Bestimmung ist näher geregelt, unter welchen Voraussetzungen der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt ist. In Absatz 2, dieser Bestimmung ist näher geregelt, unter welchen Voraussetzungen der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt ist.

Gemäß § 17 Abs. 1 WEG 2002 können sämtliche Wohnungseigentümer schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen. Gemäß Paragraph 17, Absatz eins, WEG 2002 können sämtliche Wohnungseigentümer schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen.

Gemäß § 24 Abs. 1 WEG 2002 dient zur Willensbildung in der Eigentümergeinschaft vornehmlich die Eigentümerversammlung, doch können Beschlüsse auch auf andere Weise, etwa auf schriftlichem Weg, zustande kommen. Ein Beschluss ist - mit der sich aus Abs. 6 ergebenden Einschränkung - erst wirksam, nachdem allen

Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist; bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Gemäß Paragraph 24, Absatz eins, WEG 2002 dient zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft vornehmlich die Eigentümerversammlung, doch können Beschlüsse auch auf andere Weise, etwa auf schriftlichem Weg, zustande kommen. Ein Beschluss ist - mit der sich aus Absatz 6, ergebenden Einschränkung - erst wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist; bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden.

Gemäß Abs. 5 dieser Bestimmung sind Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Gebäudes als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Weiters ist dem übersendeten Beschluss ein Hinweis darauf beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekannt zu geben. Gemäß Absatz 5, dieser Bestimmung sind Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Gebäudes als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Weiters ist dem übersendeten Beschluss ein Hinweis darauf beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekannt zu geben.

Jeder Wohnungseigentümer kann gemäß Abs. 6 dieser Bestimmung innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Abs. 5 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt werde. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 WEG 2002 angefochten werden. Jeder Wohnungseigentümer kann gemäß Absatz 6, dieser Bestimmung innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Absatz 5, mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt werde. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach Paragraph 29, WEG 2002 angefochten werden.

Gemäß § 25 Abs. 2 WEG 2002 sind die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich auf die im § 24 Abs. 5 WEG 2002 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Gemäß Paragraph 25, Absatz 2, WEG 2002 sind die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich auf die im Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen.

Gemäß § 28 Abs. 1 WEG 2002 entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 - die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, WEG 2002 entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach Paragraph 30, - die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere

"1. die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt, "1. die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des Paragraph 3, MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt,

1. 2. Ziffer 2

...

2. 8. Ziffer 8

die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft, an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist

9."

Gemäß § 29 Abs. 1 WEG 2002 entscheidet über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, die Mehrheit der Wohnungseigentümer, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate, bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigen Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (§ 25 Abs. 2) hingegen sechs Monate und beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß § 24 Abs. 5. § 29 WEG 2002 betrifft die Angelegenheiten der sogenannten außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. Gemäß Paragraph 29, Absatz eins, WEG 2002 entscheidet über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in Paragraph 28, genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, die Mehrheit der Wohnungseigentümer, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate, bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigen Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (Paragraph 25, Absatz 2,) hingegen sechs Monate und beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß Paragraph 24, Absatz 5, Paragraph 29, WEG 2002 betrifft die Angelegenheiten der sogenannten außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft.

Nach dem wiedergegebenen § 22 Abs. 2 Z. 2 Stmk. BauG ist in einem Baubewilligungsverfahren die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten erforderlich, die mit dem Bauansuchen vorzulegen ist, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist. In welcher Weise im Falle des Vorliegens von Mit- bzw. Wohnungseigentum an einer Liegenschaft diese Zustimmungserklärung zu erfolgen hat, ist aus den diesbezüglichen zivilrechtlichen Regelungen, bei Wohnungseigentum insbesondere des WEG 2002, zu erschließen. Die Baubehörde hat im Falle des Miteigentums an einer Liegenschaft als Vorfrage zu prüfen, ob nach den anzuwendenden zivilrechtlichen Regelungen die Zustimmung aller Miteigentümer oder nur einer Mehrheit erforderlich ist. Es hängt von der Art des Bauvorhabens ab, ob die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist oder nicht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. November 2005, Zl. 2004/06/0119, und Hauer/Trippl, Steiermärkisches Baurecht⁴, S 224 f, Anm. 6 zu § 22). Nach dem wiedergegebenen Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 2, Stmk. BauG ist in einem Baubewilligungsverfahren die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten erforderlich, die mit dem Bauansuchen vorzulegen ist, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist. In welcher Weise im Falle des Vorliegens von Mit- bzw. Wohnungseigentum an einer Liegenschaft diese Zustimmungserklärung zu erfolgen hat, ist aus den diesbezüglichen zivilrechtlichen Regelungen, bei Wohnungseigentum insbesondere des WEG 2002, zu erschließen. Die Baubehörde hat im Falle des Miteigentums an einer Liegenschaft als Vorfrage zu prüfen, ob nach den anzuwendenden zivilrechtlichen Regelungen die Zustimmung aller Miteigentümer oder nur einer Mehrheit erforderlich ist. Es hängt von der Art des Bauvorhabens ab, ob die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist oder nicht vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 29. November 2005, Zl. 2004/06/0119, und Hauer/Trippl, Steiermärkisches Baurecht⁴, S 224 f, Anmerkung 6, zu Paragraph 22,).

Aus der Regelung des § 22 Abs. 2 Z. 2 Stmk. BauG mit dem Erfordernis der Zustimmungserklärung des Grundeigentümers zu einem Bauvorhaben ist abzuleiten, dass dem Grundeigentümer, im Falle des Miteigentums an einer Liegenschaft sämtlichen Miteigentümern, im Hinblick auf die Frage, ob eine liquide Zustimmung des Grundeigentümers im Sinne dieser Bestimmung vorliegt, Parteistellung zukommt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0214, zu einer gleichartigen Regelung in der Wr. Bauordnung). In diesem Rahmen kann von sämtlichen Miteigentümern in einem Baubewilligungsverfahren zulässigerweise Berufung erhoben werden. Der Umstand, dass es sich bei dem Bauvorhaben allenfalls um eine Maßnahme handelt, für die nach den Regelungen des WEG 2002 oder des ABGB nur die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer erforderlich ist, rechtfertigt nicht, dass in dem Falle, dass die als Bauwerber auftretenden Miteigentümer die Mehrheit der Anteile an dem Grundstück innehaben, den übrigen Miteigentümern von vorneherein keine Parteistellung zur genannten Frage eingeräumt wird. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass die Baubehörde in Vollziehung des § 22 Abs. 2 Z. 2 Stmk. BauG die Frage des Vorliegens der geforderten Zustimmung des Grundeigentümers (bzw. der Miteigentümer) umfassend prüfen muss, im Falle des Miteigentums an der Liegenschaft insbesondere die Frage, ob nach den maßgeblichen

zivilrechtlichen Regelungen alle Miteigentümer oder nur eine Mehrheit der Miteigentümer dem Bauvorhaben zustimmen müssen. Das Ergebnis dieser Prüfung kann nicht vor dieser Prüfung bei der Gewährung der Parteistellung vorweggenommen werden. Allen Miteigentümern einer Liegenschaft muss im Hinblick auf diese Vorfrage im Bauverfahren somit Parteistellung zuerkannt werden. Aus der Regelung des Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 2, Stmk. BauG mit dem Erfordernis der Zustimmungserklärung des Grundeigentümers zu einem Bauvorhaben ist abzuleiten, dass dem Grundeigentümer, im Falle des Miteigentums an einer Liegenschaft sämtlichen Miteigentümern, im Hinblick auf die Frage, ob eine liquide Zustimmung des Grundeigentümers im Sinne dieser Bestimmung vorliegt, Parteistellung zukommt (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0214, zu einer gleichartigen Regelung in der Wr. Bauordnung). In diesem Rahmen kann von sämtlichen Miteigentümern in einem Baubewilligungsverfahren zulässigerweise Berufung erhoben werden. Der Umstand, dass es sich bei dem Bauvorhaben allenfalls um eine Maßnahme handelt, für die nach den Regelungen des WEG 2002 oder des ABGB nur die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer erforderlich ist, rechtfertigt nicht, dass in dem Falle, dass die als Bauwerber auftretenden Miteigentümer die Mehrheit der Anteile an dem Grundstück innehaben, den übrigen Miteigentümern von vorneherein keine Parteistellung zur genannten Frage eingeräumt wird. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass die Baubehörde in Vollziehung des Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 2, Stmk. BauG die Frage des Vorliegens der geforderten Zustimmung des Grundeigentümers (bzw. der Miteigentümer) umfassend prüfen muss, im Falle des Miteigentums an der Liegenschaft insbesondere die Frage, ob nach den maßgeblichen zivilrechtlichen Regelungen alle Miteigentümer oder nur eine Mehrheit der Miteigentümer dem Bauvorhaben zustimmen müssen. Das Ergebnis dieser Prüfung kann nicht vor dieser Prüfung bei der Gewährung der Parteistellung vorweggenommen werden. Allen Miteigentümern einer Liegenschaft muss im Hinblick auf diese Vorfrage im Bauverfahren somit Parteistellung zuerkannt werden.

Für die Frage der Parteistellung kommt es weiters nicht - wie die Beschwerdeführer meinen - darauf an, ob einer Partei ein Bescheid tatsächlich zugestellt wurde. Der erstinstanzliche Bescheid wurde im Übrigen, wie dies den Verwaltungsakten zu entnehmen ist, auch den anderen Miteigentümern der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft (also auch den Mitbeteiligten) und dies auch - wie dargelegt - zutreffender Weise zugestellt.

Die Beschwerdeführer machen weiters geltend, die belangte Behörde sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass für die verfahrensgegenständliche Nutzungsänderung betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich sei.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Zunächst ist klarzustellen, dass die belangte Behörde bei Erteilung des angeführten Verbesserungsauftrages von dieser Auffassung ausgegangen ist. In der Begründung des angefochtenen Bescheides hat sie es allerdings dahingestellt sein lassen, ob eine Zustimmung aller Miteigentümer oder nur einer Mehrheit im Sinne des § 29 WEG 2002 erforderlich ist, da die Beschwerdeführer auch keine liquide Zustimmung einer Mehrheit der Miteigentümer nachgewiesen hätten. Zunächst ist klarzustellen, dass die belangte Behörde bei Erteilung des angeführten Verbesserungsauftrages von dieser Auffassung ausgegangen ist. In der Begründung des angefochtenen Bescheides hat sie es allerdings dahingestellt sein lassen, ob eine Zustimmung aller Miteigentümer oder nur einer Mehrheit im Sinne des Paragraph 29, WEG 2002 erforderlich ist, da die Beschwerdeführer auch keine liquide Zustimmung einer Mehrheit der Miteigentümer nachgewiesen hätten.

Wenn die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang meinen, sie hätten mit ihrer grundbücherlich nachgewiesenen Antragsmehrheit und dem Nachweis des Bezirksgerichtes Graz-Ost vom 7. Juli 2009 eine solche liquide Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer nachgewiesen, sind sie nicht im Recht. Auch wenn man meint, die verfahrensgegenständliche Zustimmung sei eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 WEG 2002, wäre von den Beschwerdeführern, worauf die belangte Behörde zutreffend verweist, nachzuweisen gewesen, dass in einer Eigentümerversammlung gemäß § 24 WEG 2002 ein Beschluss der Mehrheit betreffend die Zustimmung zum Bauvorhaben zustande gekommen ist, dass ein Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß § 24 Abs. 5 WEG 2002 unter Angabe des Zeitpunktes dieses Anschlages, weiters eine Verständigung der überstimmten Miteigentümer über den Beschluss erfolgt ist und dass die Überstimmten diesen Beschluss innerhalb der vorgesehenen Fristen bei Gericht nicht angefochten haben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0214, zum WEG 1975 idF des 3. WohnrechtsänderungsG). Wenn die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang meinen, sie hätten mit ihrer grundbücherlich nachgewiesenen Antragsmehrheit und dem Nachweis des Bezirksgerichtes Graz-Ost vom 7. Juli 2009 eine solche liquide Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer nachgewiesen, sind sie nicht im

Recht. Auch wenn man meint, die verfahrensgegenständliche Zustimmung sei eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung gemäß Paragraph 29, WEG 2002, wäre von den Beschwerdeführern, worauf die belangte Behörde zutreffend verweist, nachzuweisen gewesen, dass in einer Eigentümerversammlung gemäß Paragraph 24, WEG 2002 ein Beschluss der Mehrheit betreffend die Zustimmung zum Bauvorhaben zustande gekommen ist, dass ein Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002 unter Angabe des Zeitpunktes dieses Anschlages, weiters eine Verständigung der überstimmten Miteigentümer über den Beschluss erfolgt ist und dass die Überstimmten diesen Beschluss innerhalb der vorgesehenen Fristen bei Gericht nicht angefochten haben vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0214, zum WEG 1975 in der Fassung des 3. WohnrechtsänderungsG).

Die vorliegende Zurückweisung des Bauansuchens gemäß § 13 Abs. 3 AVG wegen Unterlassung der aufgetragenen Verbesserung erweist sich im vorliegenden Fall als rechtmäßig, weil die Stellungnahme der Beschwerdeführer im Verbesserungsverfahren ergeben hat, dass jedenfalls kein Beschluss der Eigentümerversammlung, die die Frage der Zustimmung zu dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben zum Gegenstand gehabt hätte, vorgelegen ist. Die Beschwerdeführer konnten keine diesbezüglichen Nachweise in Bezug auf den behaupteten Beschluss vom 22. Mai 2007, auf den sich die eidesstattliche Erklärung des Zweitbeschwerdeführers bezogen hat, vorlegen. Abgesehen davon hätte dieser Beschluss nach dem eigenen Vorbringen der Beschwerdeführer nur die Frage der Vermietung der in Frage stehenden Räumlichkeiten zu Zwecken einer Kinderbetreuungs- und - ausbildungsstätte betroffen und nicht die Frage der Zustimmung zu dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben. Ein solcher Beschluss über eine bestimmte Vermietung würde aber keinesfalls einen Beschluss über die Zustimmung zu dem in diesem Zusammenhang erforderlichen Bauvorhaben ersetzen können, wie das in der Beschwerde vertreten wird. Die vorliegende Zurückweisung des Bauansuchens gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG wegen Unterlassung der aufgetragenen Verbesserung erweist sich im vorliegenden Fall als rechtmäßig, weil die Stellungnahme der Beschwerdeführer im Verbesserungsverfahren ergeben hat, dass jedenfalls kein Beschluss der Eigentümerversammlung, die die Frage der Zustimmung zu dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben zum Gegenstand gehabt hätte, vorgelegen ist. Die Beschwerdeführer konnten keine diesbezüglichen Nachweise in Bezug auf den behaupteten Beschluss vom 22. Mai 2007, auf den sich die eidesstattliche Erklärung des Zweitbeschwerdeführers bezogen hat, vorlegen. Abgesehen davon hätte dieser Beschluss nach dem eigenen Vorbringen der Beschwerdeführer nur die Frage der Vermietung der in Frage stehenden Räumlichkeiten zu Zwecken einer Kinderbetreuungs- und - ausbildungsstätte betroffen und nicht die Frage der Zustimmung zu dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben. Ein solcher Beschluss über eine bestimmte Vermietung würde aber keinesfalls einen Beschluss über die Zustimmung zu dem in diesem Zusammenhang erforderlichen Bauvorhaben ersetzen können, wie das in der Beschwerde vertreten wird.

Die Beschwerdeführer ersuchten vielmehr in ihrer Stellungnahme im Verbesserungsverfahren um Erstreckung der gesetzten Frist, um in einer erst einzuberufenden Eigentümerversammlung im Sinne des § 24 WEG 2002 einen solchen Beschluss der Miteigentümer betreffend die Zustimmung zu dem vorliegenden Bauvorhaben zu erreichen. Die Abweisung dieser beantragten Fristerstreckung war nicht zu beanstanden, da eine Verbesserung gemäß § 13 Abs. 3 AVG im Hinblick auf fehlende Unterlagen nur bedeuten kann, dass in der gesetzten Frist vorhandene Unterlagen vorgelegt werden können müssen und nicht, dass ihre Beschaffung möglich sein muss (vgl. das hg. Erkenntnis vom 1. April 2008, Zl. 2007/06/0281). Die Beschwerdeführer ersuchten vielmehr in ihrer Stellungnahme im Verbesserungsverfahren um Erstreckung der gesetzten Frist, um in einer erst einzuberufenden Eigentümerversammlung im Sinne des Paragraph 24, WEG 2002 einen solchen Beschluss der Miteigentümer betreffend die Zustimmung zu dem vorliegenden Bauvorhaben zu erreichen. Die Abweisung dieser beantragten Fristerstreckung war nicht zu beanstanden, da eine Verbesserung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG im Hinblick auf fehlende Unterlagen nur bedeuten kann, dass in der gesetzten Frist vorhandene Unterlagen vorgelegt werden können müssen und nicht, dass ihre Beschaffung möglich sein muss vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 1. April 2008, Zl. 2007/06/0281).

Die Beschwerdeführer meinen weiters, dass von der belangten Behörde die Wirkung der erteilten Rechtskraftbestätigung falsch beurteilt worden sei, es komme ihr zwar keine normative Wirkung zu, sie sei aber ihrem Inhalt nach eine von der Behörde bezeugte rechtserhebliche Tatsache, der die Eigenschaft einer öffentlichen Urkunde zukomme, die auch im Anwendungsbereich des AVG volle Wirksamkeit entfalte.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die formelle Rechtskraft eines erlassenen Bescheides dann eintritt, wenn der Bescheid allen Parteien des Verwaltungsverfahrens zugestellt und von diesen Parteien innerhalb der vorgesehenen Rechtsmittelfrist kein Rechtsmittel erhoben wurde. Die Mitbeteiligten haben vorliegendenfalls als Parteien des Verwaltungsverfahrens innerhalb der dafür zustehenden Berufungsfrist gegen den ihnen zugestellten erstinstanzlichen Bescheid zulässigerweise Berufung erhoben. Eine unzutreffend erfolgte Rechtskraftbestätigung durch ein Organ kann daran nichts ändern (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2004/05/0013; zum Wesen der Rechtskraftbestätigung als Beurkundung siehe das hg. Erkenntnis vom 17. November 1999, Zl. 99/12/0199). Dem ist entgegenzuhalten, dass die formelle Rechtskraft eines erlassenen Bescheides dann eintritt, wenn der Bescheid allen Parteien des Verwaltungsverfahrens zugestellt und von diesen Parteien innerhalb der vorgesehenen Rechtsmittelfrist kein Rechtsmittel erhoben wurde. Die Mitbeteiligten haben vorliegendenfalls als Parteien des Verwaltungsverfahrens innerhalb der dafür zustehenden Berufungsfrist gegen den ihnen zugestellten erstinstanzlichen Bescheid zulässigerweise Berufung erhoben. Eine unzutreffend erfolgte Rechtskraftbestätigung durch ein Organ kann daran nichts ändern vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2004/05/0013; zum Wesen der Rechtskraftbestätigung als Beurkundung siehe das hg. Erkenntnis vom 17. November 1999, Zl. 99/12/0199).

Der verfahrensgegenständlichen Zurückweisung des Bauansuchens ist somit nicht die Rechtskraft des erstinstanzlichen Bescheides entgegengestanden. Entgegen dem Beschwerdevorbringen ist weiters festzustellen, dass § 68 AVG, der die aufsichtsbehördliche Aufhebung von rechtskräftigen Bescheiden vorsieht, im vorliegenden Verwaltungsverfahren keine Rolle gespielt hat. Der verfahrensgegenständlichen Zurückweisung des Bauansuchens ist somit nicht die Rechtskraft des erstinstanzlichen Bescheides entgegengestanden. Entgegen dem Beschwerdevorbringen ist weiters festzustellen, dass Paragraph 68, AVG, der die aufsichtsbehördliche Aufhebung von rechtskräftigen Bescheiden vorsieht, im vorliegenden Verwaltungsverfahren keine Rolle gespielt hat.

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

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Wien, am 6. Oktober 2011 Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008, Wien, am 6. Oktober 2011

Schlagworte

Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1 Baubewilligung BauRallg6 Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger Rechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der Behörde Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtswirkungen von Bescheiden Rechtskraft VwRallg9/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2010060008.X00

Im RIS seit

07.11.2011

Zuletzt aktualisiert am

30.05.2016

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