

TE Vwgh Erkenntnis 1989/7/6 88/06/0197

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.07.1989

Index

Baurecht - Stmk

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark

L82006 Bauordnung Steiermark

20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

BauO Stmk 1968 §2 Abs2 litd

BauO Stmk 1968 §57 Abs1 litc

BauO Stmk 1968 §58 litc

BauO Stmk 1968 §73 Abs2

WEG 1975 §13

1. WEG 1975 § 13 gültig von 01.09.1975 bis 30.06.2002 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 70/2002

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Mag. Onder, Dr. Würth, Dr. Leukauf und Dr. Giendl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Hinterwirth, über die Beschwerden 1) des A, vertreten durch B Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. September 1988, Zl. A 17-K-3.385/1988-2, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (hg. Zl. 88/06/0197), und 2) der C, vertreten durch D Rechtsanwalt, sowie 3) des E, ebendort, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. September 1988, Zl. A 17-K-3.385/1988-2, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (hg. Zl. 88/06/0198), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Der Erstbeschwerdeführer hat der Landeshauptstadt Graz Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Die Zweit- und Drittbeschwerdeführer haben der Landeshauptstadt Graz Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 2.760,-- zu gleichen Teilen binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 24. Mai 1978 wurde der Rechtsvorgängerin der nunmehrigen Beschwerdeführer die Widmung als Baugrund für die Grundstücke Nr. x, y und z, EZ xx, unter

Festsetzung bestimmter Vorschriften bewilligt. Aus Punkt 8 dieses Bescheides geht hervor, daß als zulässige Bauten (Verwendungszweck) Wohn- und Geschäftsgebäude angegeben wurden; Anlagen, die durch starke Geräusche oder Erschütterungen häufige Belästigungen der Nachbarschaft herbeizuführen geeignet seien, seien untersagt.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 16. Juni 1978 wurde der Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführer die Baubewilligung für das verfahrensgegenständliche Gebäude, nämlich eines fünfgeschoßigen, hofseitig sechsgeschoßigen Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage erteilt.

Mit einer am 3. Juni 1987 beim Magistrat Graz eingelangten Eingabe suchte der Erstbeschwerdeführer (Facharzt für Radiologie - Nuklearmedizin) als nunmehr einer der Miteigentümer des Gebäudes unter Vorlage einer Zustimmungserklärung der Zweitbeschwerdeführerin (als Miteigentümerin der Liegenschaft und Wohnungseigentümerin) um die baubehördliche Bewilligung zum Mauerdurchbruch zwecks Herstellung einer Tür zwischen den Wohnungen Top 9 und Top 10 sowie für den Einbau eines Windfanges mittels Vorverlegung der Abschlußtür eines Ganges (zwecks Bildung einer Einheit aus den Wohnungen Top 9, 10 und 11) an. Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 30. Juni 1987 wurde dem Erstbeschwerdeführer die Baubewilligung mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 14. Juli 1987 unter bestimmten Auflagen erteilt. Nachdem der Erstbeschwerdeführer am 23. Juli 1987 um eine Benützungsbewilligung angesucht hatte, fand am 29. Februar 1988 die Endbeschau statt. Am 4. März 1988 wurde dem Erstbeschwerdeführer für diese bauliche Veränderung die Benützungsbewilligung erteilt.

Zwischenzeitig suchten die Erst- und Zweitbeschwerdeführer am 29. Februar 1988 um die Bewilligung zur Änderung des Verwendungszweckes der Wohnungen auf Ordination (Institut nach KAG) an.

Im Verwaltungsakt erliegen Schreiben anderer Wohnungseigentümer des Gebäudes, in denen sich diese gegen die geplante Umwidmung der Wohnungen in eine Ordination und insbesondere gegen die Errichtung eines Isotopenlabors wenden.

Bei einer von der Baubehörde am 13. Juni 1988 durchgeführten Erhebung wurde festgestellt, daß die Räumlichkeiten der Wohnungen Top 9 und 10 als Ordination eingerichtet wurden und als solche bereits benützt werden. Die Räumlichkeiten der Wohnung Top 11 seien nicht geändert worden.

Mit Schreiben vom 8. Juni 1988 wurde der Antrag auf Verwendungszweckänderung und Nutzungsänderung zurückgezogen, da die vom Erstbeschwerdeführer angestrebte Verwendung seiner Wohnungseinheiten Top 9 und 10 im (behaupteten) Ausmaß von etwa 5 bis 10 Besuchern pro Tag das Ausmaß einer mittleren freiberuflichen Tätigkeit nicht übersteige, derartige Tätigkeiten berufstypischerweise in Wohnungen ausgeübt und überdies die im § 57 Abs. 1 lit. c der Stmk. Bauordnung (BO) genannten Belange nicht berührt würden. Mit Schreiben vom 8. Juni 1988 wurde der Antrag auf Verwendungszweckänderung und Nutzungsänderung zurückgezogen, da die vom Erstbeschwerdeführer angestrebte Verwendung seiner Wohnungseinheiten Top 9 und 10 im (behaupteten) Ausmaß von etwa 5 bis 10 Besuchern pro Tag das Ausmaß einer mittleren freiberuflichen Tätigkeit nicht übersteige, derartige Tätigkeiten berufstypischerweise in Wohnungen ausgeübt und überdies die im Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, der Stmk. Bauordnung (BO) genannten Belange nicht berührt würden.

Im Verwaltungsakt erliegt ferner ein Strahlenschutzgutachten des Privatsachverständigen Dr. H.S. vom 18. März 1988, aus dem hervorgeht, daß der Erstbeschwerdeführer ein Institut für Nuklearmedizin errichtet hat und für den Betrieb dieses Institutes alle Maßnahmen zum Schutz des Lebens und der Gesundheit von Menschen einschließlich ihrer Nachkommenschaft vor Schäden durch ionisierende Strahlen getroffen worden seien. Es liege bereits eine Bewilligung nach dem Strahlenschutzgesetz vor. Der Erstbeschwerdeführer legte weiters auch eine mit 20. Mai 1988 datierte Betriebsbewilligung gemäß § 6 des Strahlenschutzgesetzes vor, allerdings nur den „Kopf“ und die letzte Seite des Bescheides, der offensichtlich zahlreiche Bedingungen und Auflagen (die Seiten 2-8 wurden nicht vorgelegt) aufweist. Im Verwaltungsakt erliegt ferner ein Strahlenschutzgutachten des Privatsachverständigen Dr. H.S. vom 18. März 1988, aus dem hervorgeht, daß der Erstbeschwerdeführer ein Institut für Nuklearmedizin errichtet hat und für den Betrieb dieses Institutes alle Maßnahmen zum Schutz des Lebens und der Gesundheit von Menschen einschließlich ihrer Nachkommenschaft vor Schäden durch ionisierende Strahlen getroffen worden seien. Es liege bereits eine Bewilligung nach dem Strahlenschutzgesetz vor. Der Erstbeschwerdeführer legte weiters auch eine mit

20. Mai 1988 datierte Betriebsbewilligung gemäß Paragraph 6, des Strahlenschutzgesetzes vor, allerdings nur den „Kopf“ und die letzte Seite des Bescheides, der offensichtlich zahlreiche Bedingungen und Auflagen (die Seiten 2-8 wurden nicht vorgelegt) aufweist.

Mit Schreiben vom 14. Juni 1988 wurde dem Erstbeschwerdeführer mitgeteilt, daß die Wohnungen Top 9 und 10 ohne Bewilligung der Baubehörde als Ordination eingerichtet worden seien und an (alle) Eigentümer der Auftrag ergehe, den vorhandenen konsenswidrigen Zustand (Verwendung von Wohnungen als Ordination) zu beseitigen und den konsensmäßigen Zustand wiederherzustellen. Weder aus der Widmungs- noch aus der Baubewilligung aus dem Jahre 1978 gehe hervor, daß die Begriffsbestimmung Ordination Deckung finde, weshalb der konsentierter Zustand wiederherzustellen sei.

Mit Schreiben vom 10. Juni 1988 brachte der Erstbeschwerdeführer vor, daß er im Besitz einer sanitätsbehördlichen Betriebsbewilligung, einer Betriebsbewilligung nach dem Strahlenschutzgesetz sowie einer baubehördlichen Benützungsbewilligung sei und daß weiters das Haus rechtsgültig als Wohn- und Geschäftshaus gewidmet sei. Daraus sei eine den bestehenden Zustand deckende Widmung der Liegenschaft ersichtlich; es bedürfe daher die beabsichtigte Verwendung als Ordination keiner Baubewilligung bzw. keiner besonderen Widmungsänderung.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 15. Juli 1988 wurde den Eigentümern des gegenständlichen Gebäudes gemäß § 73 Abs. 2 BO der Auftrag erteilt, den auf der genannten Liegenschaft vorhandenen konsenswidrigen Zustand (Verwendung der ausgeführten Wohnungen als Ordination) zu beseitigen und den konsensmäßigen Zustand gemäß der Widmungsbewilligung und der Baubewilligung aus dem Jahr 1978 wiederherzustellen. Als Begründung wurde angeführt, daß sich der Spruch auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen und auf das Ergebnis der amtlichen Erhebung stütze. Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 15. Juli 1988 wurde den Eigentümern des gegenständlichen Gebäudes gemäß Paragraph 73, Absatz 2, BO der Auftrag erteilt, den auf der genannten Liegenschaft vorhandenen konsenswidrigen Zustand (Verwendung der ausgeführten Wohnungen als Ordination) zu beseitigen und den konsensmäßigen Zustand gemäß der Widmungsbewilligung und der Baubewilligung aus dem Jahr 1978 wiederherzustellen. Als Begründung wurde angeführt, daß sich der Spruch auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen und auf das Ergebnis der amtlichen Erhebung stütze.

Gegen diesen Bescheid erhob der Erstbeschwerdeführer Berufung, in der er vorbrachte, daß die Ordination im Widmungszweck enthalten sei, wenn man die Verwendung einer Ordination als Geschäftszweck qualifiziere. Abgesehen davon liege eine Tätigkeit vor, welche gewöhnlich in Wohnungen ausgeübt werde. Überdies sei die Änderung des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen derselben nur dann nach § 57 Abs. 1 lit. c Stmk. BO bewilligungspflichtig, wenn diese Änderung auf Festigkeit, Brandschutz, Sicherheit, äußere Gestaltung und gesundheitliche Verhältnisse von Einfluß sein könnten. Die Behörde habe es unterlassen, diese Umstände überhaupt zu prüfen. Gegen diesen Bescheid erhob der Erstbeschwerdeführer Berufung, in der er vorbrachte, daß die Ordination im Widmungszweck enthalten sei, wenn man die Verwendung einer Ordination als Geschäftszweck qualifiziere. Abgesehen davon liege eine Tätigkeit vor, welche gewöhnlich in Wohnungen ausgeübt werde. Überdies sei die Änderung des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen derselben nur dann nach Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, Stmk. BO bewilligungspflichtig, wenn diese Änderung auf Festigkeit, Brandschutz, Sicherheit, äußere Gestaltung und gesundheitliche Verhältnisse von Einfluß sein könnten. Die Behörde habe es unterlassen, diese Umstände überhaupt zu prüfen.

Auch die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer erhoben gegen den Bescheid Berufung, in der sie übereinstimmend vorbrachten, Miteigentümer von Anteilen der Liegenschaft EZ xx, mit dem Haus zu sein. Der Auftrag zur Beseitigung der angeblich konsenswidrigen Verwendung einer Wohnung als Ordination sei an alle Eigentümer ergangen. Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstiger Räumlichkeiten komme dem Wohnungseigentümer aber allein zu. Der Wohnungseigentümer sei zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) allein zuständig. Wenn ein Wohnungseigentümer somit eine allenfalls baubewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes vornehme, so sei nur dieser Miteigentümer Bescheidadressat, nicht aber auch alle übrigen Miteigentümer. Diese hätten auf die Verwendung des Wohnungseigentumsobjektes in diesem Sinne keinen Einfluß. Der Bescheid betreffe lediglich Wohnungseinheiten, an welchen ihnen (der Zweitbeschwerdeführerin und dem Drittbeschwerdeführer) kein Wohnungseigentumsrecht zustehe.

Mit dem nunmehr zur hg. Zl. 88/06/0197 angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. September 1988 wurde die Berufung des Erstbeschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 abgewiesen. Zur Begründung führte die Rechtsmittelbehörde aus, daß die im zweiten Obergeschoß des Hauses im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Wohnungen Top 9 und 10 von diesem als ärztliche Praxis für Nuklearmedizin verwendet werden. Ein Ansuchen vom 29. Februar 1988 um Verwendungszweckänderung von Wohnung auf Ordination sei am 8. Juni 1988 zurückgezogen worden. Gemäß der Baubewilligung aus dem Jahr 1978 und den einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Plänen sei im zweiten Obergeschoß des Objektes eindeutig und ausschließlich die Bewilligung zur Nutzung als Wohnungen erteilt worden; für die Räumlichkeiten in Top 9 und 10 bestehe somit der behördliche Konsens ausschließlich für Wohnzwecke. § 57 Abs. 1 lit. c BO unterwerfe Änderungen des Verwendungszweckes von Teilen von Bauten, sofern ihrer Art nach ein Einfluß auf die in dieser Bestimmung genannten Güter zu besorgen sei, der Bewilligungspflicht. Dieses Verfahren diene der Feststellung, ob das konkrete Projekt diese abstrakten Gefahren realisiere oder nicht. Es sei somit die in der Art der baulichen Maßnahme begründete abstrakte Gefahr, welche die Baubewilligungspflicht bedinge, von einer konkreten Gefahr, die ein bestimmtes Projekt herbeizuführen vermöge und die Ablehnung eines Bauansuchens nach sich ziehen müsse, zu unterscheiden. Daß durch die Änderung des Verwendungszweckes von Wohnung auf Ordination die Möglichkeit von Einfluß auf die im § 57 Abs. 1 lit. c BO genannten Güter gegeben sei, sei evident und bedürfe keiner besonderen Begründung. Für jeden Laien sei einsichtig, daß die Änderung des Verwendungszweckes von einer Wohnung auf eine Arztpraxis - abgesehen von Festigkeit, Brandschutz oder Sicherheit - zumindest auf die gesundheitlichen Verhältnisse von Einfluß sein könne; insbesondere dann, wenn es sich um die Praxis eines Facharztes für Radiologie (Nuklearmedizin) handelt und in dieser mit ionisierender Strahlung gearbeitet werde, was ohne jeden Zweifel auf die gesundheitlichen Verhältnisse von Einfluß sein könne. Ob tatsächlich eine konkrete Gefahr von der Ordination ausgehe oder nicht, sei innerhalb eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens zu prüfen und nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Im Gegenstandsfall liege somit eine Änderung des bewilligten Verwendungszweckes vor, ohne daß hierfür die schon wegen der „Einflußmöglichkeit“ erforderliche Bewilligung erteilt wurde. Es werde der Behörde erster Instanz zugestimmt, wenn sie auf Grund der Aktenlage von einer bewilligungspflichtigen Änderung des Verwendungszweckes ausgegangen sei und wegen Fehlens der erforderlichen Bewilligung einen Auftrag gemäß § 73 Abs. 2 BO auf Beseitigung des konsenslosen Zustandes und auf Wiederherstellung des konsensmäßigen Zustandes erteilt hat. Die im § 73 Abs. 2 leg. cit. normierte Verpflichtung treffe den Eigentümer des betreffenden Bauwerkes bzw. der vorschriftswidrigen Bauteile. Nach dem im Akt erliegenden Grundbuchsatzung besitze der Beschwerdeführer Wohnungseigentum an den Wohnungen Top 9 und 10 und sei somit zu Recht (auch) Bescheidadressat des Beseitigungsauftrages. Offensichtlich auf Grund des evidenten Vorliegens einer bewilligungspflichtigen Verwendungszweckänderung habe es die Unterbehörde nicht für nötig befunden, in der Begründung des bekämpften Bescheides gesondert auf die Bewilligungspflicht der Änderung hinzuweisen. Darin möge allenfalls ein Begründungsmangel gelegen sein, der aber dem eingebrachten Rechtsmittel deshalb nicht zum Erfolg verhelfen könne, weil die Bewilligungspflicht der vorgenommenen Verwendungszweckänderung für jedermann offenkundig sei, ohne daß es hierzu eines gesonderten Ermittlungsverfahrens unter Beiziehung von Sachverständigen bedurft hätte.. Aus dem Ansuchen um Baubewilligung bzw. dem Baubewilligungsbescheid aus dem Jahr 1978 sei insbesondere in Zusammenschau mit den Plänen und Auflagen des Baubewilligungsbescheides eindeutig ableitbar, daß das „Geschäft“ im Erdgeschoß des Hauses bewilligt worden sei und der Baukonsens der Wohnungen Top 9 und 10 ausschließlich deren Verwendung als Wohnungen umfasse. Die einfache Gegenüberstellung der Begriffe Ordination und Geschäft zeige aber, daß unter einem Geschäft keine Ordination zu verstehen sei. Die Ordination eines Facharztes für Radiologie (Nuklearmedizin) finde in der angeführten Widmungsbewilligung mit dem Verwendungszweck Wohn- und Geschäftsgebäude keine Deckung. Tatsächlich handle es sich bei dem im gegenständlichen Objekt antragsgemäß baubewilligten einzigen Geschäft um keine Arztpraxis. Dies bedeute, daß zur Realisierung des beantragten Verwendungszweckes nicht nur um Baubewilligung, sondern auch um eine Widmungsänderungsbewilligung angesucht werden müsse. Obwohl auf die Frage, ob für die Verwendungszweckänderung die Zustimmungserklärung aller Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich sei, im Bauauftragsverfahren nicht einzugehen sei, stelle eine derartige Zweckänderung zweifellos eine solche dar, die zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer führen könnte; die gemäß der §§ 2 Abs. 2 lit. d bzw. 58 lit. c BO zu fordernde Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer sei, liege somit nur dann vor, wenn die eindeutige und unbedingte Zustimmungserklärung sämtlicher Miteigentümer des im

Wohnungseigentum befindlichen Objektes beigebracht worden sei. Dies bedeute, daß eine inhaltliche Auseinandersetzung mit einem allfällig einzubringenden Widmungsänderungs- und Baubewilligungsansuchen erst nach Vorliegen der Zustimmungserklärung sämtlicher Miteigentümer bzw. eines entsprechenden Beschlusses des Außerstreitrichters stattfinden könne. Mit dem nunmehr zur hg. Zl. 88/06/0197 angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. September 1988 wurde die Berufung des Erstbeschwerdeführers gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG 1950 abgewiesen. Zur Begründung führte die Rechtsmittelbehörde aus, daß die im zweiten Obergeschoß des Hauses im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Wohnungen Top 9 und 10 von diesem als ärztliche Praxis für Nuklearmedizin verwendet werden. Ein Ansuchen vom 29. Februar 1988 um Verwendungszweckänderung von Wohnung auf Ordination sei am 8. Juni 1988 zurückgezogen worden. Gemäß der Baubewilligung aus dem Jahr 1978 und den einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Plänen sei im zweiten Obergeschoß des Objektes eindeutig und ausschließlich die Bewilligung zur Nutzung als Wohnungen erteilt worden; für die Räumlichkeiten in Top 9 und 10 bestehe somit der behördliche Konsens ausschließlich für Wohnzwecke. Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, BO unterwerfe Änderungen des Verwendungszweckes von Teilen von Bauten, sofern ihrer Art nach ein Einfluß auf die in dieser Bestimmung genannten Güter zu besorgen sei, der Bewilligungspflicht. Dieses Verfahren diene der Feststellung, ob das konkrete Projekt diese abstrakten Gefahren realisiere oder nicht. Es sei somit die in der Art der baulichen Maßnahme begründete abstrakte Gefahr, welche die Baubewilligungspflicht bedinge, von einer konkreten Gefahr, die ein bestimmtes Projekt herbeizuführen vermöge und die Ablehnung eines Bauansuchens nach sich ziehen müsse, zu unterscheiden. Daß durch die Änderung des Verwendungszweckes von Wohnung auf Ordination die Möglichkeit von Einfluß auf die im Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, BO genannten Güter gegeben sei, sei evident und bedürfe keiner besonderen Begründung. Für jeden Laien sei einsichtig, daß die Änderung des Verwendungszweckes von einer Wohnung auf eine Arztpraxis - abgesehen von Festigkeit, Brandschutz oder Sicherheit - zumindest auf die gesundheitlichen Verhältnisse von Einfluß sein könne; insbesondere dann, wenn es sich um die Praxis eines Facharztes für Radiologie (Nuklearmedizin) handelt und in dieser mit ionisierender Strahlung gearbeitet werde, was ohne jeden Zweifel auf die gesundheitlichen Verhältnisse von Einfluß sein könne. Ob tatsächlich eine konkrete Gefahr von der Ordination ausgehe oder nicht, sei innerhalb eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens zu prüfen und nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Im Gegenstandsfall liege somit eine Änderung des bewilligten Verwendungszweckes vor, ohne daß hiefür die schon wegen der „Einflußmöglichkeit“ erforderliche Bewilligung erteilt wurde. Es werde der Behörde erster Instanz zugestimmt, wenn sie auf Grund der Aktenlage von einer bewilligungspflichtigen Änderung des Verwendungszweckes ausgegangen sei und wegen Fehlens der erforderlichen Bewilligung einen Auftrag gemäß Paragraph 73, Absatz 2, BO auf Beseitigung des konsenslosen Zustandes und auf Wiederherstellung des konsensmäßigen Zustandes erteilt hat. Die im Paragraph 73, Absatz 2, leg. cit. normierte Verpflichtung treffe den Eigentümer des betreffenden Bauwerkes bzw. der vorschriftswidrigen Bauteile. Nach dem im Akt erliegenden Grundbuchsauszug besitze der Beschwerdeführer Wohnungseigentum an den Wohnungen Top 9 und 10 und sei somit zu Recht (auch) Bescheidadressat des Beseitigungsauftrages. Offensichtlich auf Grund des evidenten Vorliegens einer bewilligungspflichtigen Verwendungszweckänderung habe es die Unterbehörde nicht für nötig befunden, in der Begründung des bekämpften Bescheides gesondert auf die Bewilligungspflicht der Änderung hinzuweisen. Darin möge allenfalls ein Begründungsmangel gelegen sein, der aber dem eingebrachten Rechtsmittel deshalb nicht zum Erfolg verhelfen könne, weil die Bewilligungspflicht der vorgenommenen Verwendungszweckänderung für jedermann offenkundig sei, ohne daß es hiezu eines gesonderten Ermittlungsverfahrens unter Beiziehung von Sachverständigen bedurft hätte.. Aus dem Ansuchen um Baubewilligung bzw. dem Baubewilligungsbescheid aus dem Jahr 1978 sei insbesondere in Zusammenschau mit den Plänen und Auflagen des Baubewilligungsbescheides eindeutig ableitbar, daß das „Geschäft“ im Erdgeschoß des Hauses bewilligt worden sei und der Baukonsens der Wohnungen Top 9 und 10 ausschließlich deren Verwendung als Wohnungen umfasse. Die einfache Gegenüberstellung der Begriffe Ordination und Geschäft zeige aber, daß unter einem Geschäft keine Ordination zu verstehen sei. Die Ordination eines Facharztes für Radiologie (Nuklearmedizin) finde in der angeführten Widmungsbewilligung mit dem Verwendungszweck Wohn- und Geschäftsgebäude keine Deckung. Tatsächlich handle es sich bei dem im gegenständlichen Objekt antragsgemäß baubewilligten einzigen Geschäft um keine Arztpraxis. Dies bedeute, daß zur Realisierung des beantragten Verwendungszweckes nicht nur um Baubewilligung, sondern auch um eine Widmungsänderungsbewilligung angesucht werden müsse. Obwohl auf die Frage, ob für die Verwendungszweckänderung die Zustimmungserklärung aller Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich sei, im Bauauftragsverfahren nicht einzugehen sei, stelle eine

derartige Zweckänderung zweifellos eine solche dar, die zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer führen könnte; die gemäß der Paragraphen 2, Absatz 2, Litera d, bzw. 58 Litera c, BO zu fordernde Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer sei, liege somit nur dann vor, wenn die eindeutige und unbedingte Zustimmungserklärung sämtlicher Miteigentümer des im Wohnungseigentum befindlichen Objektes beigebracht worden sei. Dies bedeute, daß eine inhaltliche Auseinandersetzung mit einem allfällig einzubringenden Widmungsänderungs- und Baubewilligungsansuchen erst nach Vorliegen der Zustimmungserklärung sämtlicher Miteigentümer bzw. eines entsprechenden Beschlusses des Außerstreitrichters stattfinden könne.

Gegen diesen Bescheid erhob der Erstbeschwerdeführer die zu hg. Zl.88/06/0197 protokollierte Beschwerde, in der er Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend macht. Der angefochtene Bescheid leide deshalb an Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, weil eine Benützung der Wohnung zu „normalen“ Ordinationszwecken mangels gesonderter Bewilligungspflicht nach der Bauordnung nicht als konsenslos qualifiziert werden könne.

Mit dem zu hg. Zl. 88/06/0198 angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. September 1988 wurden die Berufungen der Zweit- und Drittbeschwerdeführer gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 abgewiesen. Dies wurde damit begründet, daß das Objekt sich im Miteigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 befinde. Alle Rechte und Pflichten aus der Widmungs- bzw. Baubewilligung seien somit auf die Rechtsnachfolger im Eigentum des seinerzeitigen Bewilligungswerbers, das seien nunmehr alle Miteigentümer, übergegangen. Berechtigte und Verpflichtete aus den erteilten Bewilligungen seien somit die Wohnungseigentümer. Im Gegenstandsfall handle es sich um die konsenswidrige Umwandlung zweier Wohnungen in die Ordination eines Facharztes für Radiologie (Nuklearmedizin). Diese bewilligungspflichtige, gleichwohl ohne Bewilligung der Baubehörden vorgenommene Verwendungszweckänderung sei ohne jeden Zweifel keine Maßnahme, die einer baulichen Maßnahme gleichzusetzen sei, die ausschließlich innerhalb jener Räume getroffen werde, an denen Wohnungseigentum bestehe. Es handle sich nämlich nicht etwa z.B. um die bauliche Maßnahme des Durchbrechens einer Wand zwischen Küche und Eßzimmer zwecks Herstellung einer Durchreiche, sondern um die Errichtung der Arztpraxis in den Räumlichkeiten Top 9 und 10 im zweiten Obergeschoß, die gemäß der im Spruch zitierten Baubewilligung und den dazugehörigen Plänen eindeutig und ausschließlich zur Verwendung als Wohnungen bewilligt worden seien. Es bedürfe keiner näheren Begründung, daß dies eine Maßnahme sei, die mit der ordentlichen Verwaltung einer im Wohnungseigentum stehenden Wohnung nichts mehr zu tun habe und Auswirkungen auch auf im gemeinsamen Miteigentum stehende Liegenschaftsteile (Lift, Stiegenhaus, Gänge, Kfz-Abstellplätze) habe. Die Umwandlung zweier Wohnungen in eine Arztpraxis, in der auch mit ionisierender Strahlung gearbeitet werde, stelle somit eine wichtige Veränderung dar, sodaß auch die von den Zweit- und Drittbeschwerdeführern vertretene Ansicht, sie hätten auf die Verwendung des Wohnungseigentumsobjektes in diesem Sinn auch gar keinen Einfluß, unzutreffend sei. Die Behörde vertrete die Ansicht, daß sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kein Anhaltspunkt dafür ableiten lasse, daß ein Beseitigungsauftrag gleichsam nur an den Verursacher des konsenswidrigen Zustandes, nicht aber auch an alle übrigen Miteigentümer des Wohnungseigentumsobjektes zu ergehen hätte. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes treffe die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues bzw. des Verwendungszweckes nämlich dessen jeweilige Eigentümer. Entgegen dem Berufungsvorbringen erweise sich jeder einzelne Miteigentümer als für die Beseitigung des konsenswidrigen Zustandes verantwortlich; ebenso habe jeder Miteigentümer Einflußmöglichkeiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 auf die Verwendung des gesamten Wohnungseigentumsobjektes. Die belangte Behörde könne daher nicht finden, daß die bekämpfte Entscheidung deshalb rechtswidrig sei, weil sie nicht nur an den Eigentümer der Wohnungen Top 9 und 10, sondern an alle Miteigentümer des verfahrensgegenständlichen Objektes und somit auch an die Zweit- und Drittbeschwerdeführer ergangen sei. Mit dem zu hg. Zl. 88/06/0198 angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. September 1988 wurden die Berufungen der Zweit- und Drittbeschwerdeführer gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG 1950 abgewiesen. Dies wurde damit begründet, daß das Objekt sich im Miteigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 befinde. Alle Rechte und Pflichten aus der Widmungs- bzw. Baubewilligung seien somit auf die Rechtsnachfolger im Eigentum des seinerzeitigen Bewilligungswerbers, das seien nunmehr alle Miteigentümer, übergegangen. Berechtigte und Verpflichtete aus den erteilten Bewilligungen seien somit die Wohnungseigentümer. Im Gegenstandsfall handle es sich um die konsenswidrige Umwandlung zweier Wohnungen in die Ordination eines Facharztes für Radiologie (Nuklearmedizin). Diese bewilligungspflichtige, gleichwohl ohne Bewilligung der Baubehörden vorgenommene

Verwendungszweckänderung sei ohne jeden Zweifel keine Maßnahme, die einer baulichen Maßnahme gleichzusetzen sei, die ausschließlich innerhalb jener Räume getroffen werde, an denen Wohnungseigentum bestehe. Es handle sich nämlich nicht etwa z.B. um die bauliche Maßnahme des Durchbrechens einer Wand zwischen Küche und Eßzimmer zwecks Herstellung einer Durchreiche, sondern um die Errichtung der Arztpraxis in den Räumlichkeiten Top 9 und 10 im zweiten Obergeschoß, die gemäß der im Spruch zitierten Baubewilligung und den dazugehörigen Plänen eindeutig und ausschließlich zur Verwendung als Wohnungen bewilligt worden seien. Es bedürfe keiner näheren Begründung, daß dies eine Maßnahme sei, die mit der ordentlichen Verwaltung einer im Wohnungseigentum stehenden Wohnung nichts mehr zu tun habe und Auswirkungen auch auf im gemeinsamen Miteigentum stehende Liegenschaftsteile (Lift, Stiegenhaus, Gänge, Kfz-Abstellplätze) habe. Die Umwandlung zweier Wohnungen in eine Arztpraxis, in der auch mit ionisierender Strahlung gearbeitet werde, stelle somit eine wichtige Veränderung dar, sodaß auch die von den Zweit- und Drittbeschwerdeführern vertretene Ansicht, sie hätten auf die Verwendung des Wohnungseigentumsobjektes in diesem Sinn auch gar keinen Einfluß, unzutreffend sei. Die Behörde vertrete die Ansicht, daß sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kein Anhaltspunkt dafür ableiten lasse, daß ein Beseitigungsauftrag gleichsam nur an den Verursacher des konsenswidrigen Zustandes, nicht aber auch an alle übrigen Miteigentümer des Wohnungseigentumsobjektes zu ergehen hätte. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes treffe die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues bzw. des Verwendungszweckes nämlich dessen jeweilige Eigentümer. Entgegen dem Berufungsvorbringen erweise sich jeder einzelne Miteigentümer als für die Beseitigung des konsenswidrigen Zustandes verantwortlich; ebenso habe jeder Miteigentümer Einflußmöglichkeiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 auf die Verwendung des gesamten Wohnungseigentumsobjektes. Die belangte Behörde könne daher nicht finden, daß die bekämpfte Entscheidung deshalb rechtswidrig sei, weil sie nicht nur an den Eigentümer der Wohnungen Top 9 und 10, sondern an alle Miteigentümer des verfahrensgegenständlichen Objektes und somit auch an die Zweit- und Drittbeschwerdeführer ergangen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die zur hg. Zl. 88/06/0198 protokollierte Beschwerde, in der vorgebracht wird, daß der angefochtene Bescheid an Rechtswidrigkeit seines Inhaltes leide, weil die Beschwerdeführer für den Ausspruch eines Benützungsverbotes bzw. Benützungsgebotes im Rahmen eines Baugebrechensverfahrens nach § 73 Abs. 2 BO bei der gegebenen Sachlage passiv nicht legitimiert gewesen seien, da behördliche Anordnungen, welche nicht gemeinsame Teile der Liegenschaft berühren, nur an den betreffenden Wohnungseigentümer gerichtet werden können. Gegen diesen Bescheid richtet sich die zur hg. Zl. 88/06/0198 protokollierte Beschwerde, in der vorgebracht wird, daß der angefochtene Bescheid an Rechtswidrigkeit seines Inhaltes leide, weil die Beschwerdeführer für den Ausspruch eines Benützungsverbotes bzw. Benützungsgebotes im Rahmen eines Baugebrechensverfahrens nach Paragraph 73, Absatz 2, BO bei der gegebenen Sachlage passiv nicht legitimiert gewesen seien, da behördliche Anordnungen, welche nicht gemeinsame Teile der Liegenschaft berühren, nur an den betreffenden Wohnungseigentümer gerichtet werden können.

Die belangte Behörde erstattete zu beiden Beschwerden Gegenschriften, in denen sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zunächst beschlossen, die beiden Beschwerden wegen ihres sachlichen Zusammenhanges zu verbinden und sodann erwogen:

I.römisch eins.

Zur Beschwerde des Erstbeschwerdeführers (hg. Zl. 88/06/0197):

§ 57 Abs. 1 lit. c der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149 (BO), lautet Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, der Stmk. Bauordnung 1968, Landesgesetzblatt, Nr. 149 (BO), lautet:

„§ 57

Bewilligungspflicht

(1) Einer Bewilligung der Baubehörde bedürfen:

c) Umbauten, Bauveränderungen und Änderungen des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen derselben, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Sicherheit, die äußere Gestaltung und die gesundheitlichen Verhältnisse von Einfluß sein können oder auf welche die Bestimmungen dieses Gesetzes in Ansehung der Rechte der Nachbarn anzuwenden sind;

..."

§ 73 Abs. 2 BO lautet: Paragraph 73, Absatz 2, BO lautet:

„§ 73

Strafen

(2) Die Strafe befreit nicht von der Verpflichtung, Abweichungen von den baurechtlichen Vorschriften zu beheben, die in den Bescheiden der Baubehörden enthaltenen Anordnungen und Auflagen auszuführen und vorschriftswidrige Bauten, für die eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt wurde, zu beseitigen. Bei Bauarbeiten, die ohne die erforderliche Bewilligung ausgeführt werden, ist die Baueinstellung zu verfügen.

..."

Der Erstbeschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, daß die Benützung der Wohnung zu normalen Ordinationszwecken mangels gesonderter Bewilligungspflicht nach der Bauordnung nicht als konsenslos qualifiziert werden könne. Des weiteren habe die Behörde Art und Umfang dieser Ordinationsnutzung nicht erhoben, weshalb das Verfahren an einem Ermittlungsdefizit leide bzw. die angefochtene Entscheidung sich auf die allgemeine Aussage beschränke, daß für jeden Laien die Einflußmöglichkeit einsichtig sei; diese apodiktische und durch kein Ermittlungsverfahren gedeckte Begründung belaste den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes.

Eingangs wird festgestellt, daß die vom Erstbeschwerdeführer in der Schilderung des Sachverhaltes aufgestellte Behauptung, die in den Räumlichkeiten der zusammengelegten Wohnungen Top 9 und 10 unterhaltene ärztliche Ordination sei ohne Vornahme irgendwelcher konsenspflichtigen baulichen Veränderungen an diesen Räumlichkeiten erfolgt, aktenwidrig ist. Entsprechend einem Ansuchen des Erstbeschwerdeführers vom 3. Juni 1987 um die baubehördliche Bewilligung eines Mauerdurchbruches bzw. des Einbaues eines Windfanges ist dem Erstbeschwerdeführer mit Bescheid vom 14. Juli 1987 zunächst die Bewilligung für die Herstellung des Mauerdurchbruches sowie den Einbau einer Abschlußtür zwecks Schaffung eines Windfanges erteilt worden. Aus dem diesem Baubewilligungsbescheid zugrundeliegenden Plan geht hervor, daß ein Teil des im Miteigentum aller stehenden Ganges nunmehr durch den bewilligten Einbau einer Türe ausschließlich den Wohnungen Top 9, 10 und 11 zugeordnet worden ist. Für diese bauliche Maßnahme versuchte der Erstbeschwerdeführer sogar die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer einzuholen. Schon dieser Umbau stellte sehr wohl eine konsenspflichtige bauliche Veränderung dar. Die Frage des (geänderten) Verwendungszweckes war aber nicht Gegenstand der seinerzeitigen Bewilligung.

In weiterer Folge beschreibt der Erstbeschwerdeführer den Umfang bzw. den Ablauf der verfahrensgegenständlichen Ordination dahingehend, daß es sich im ganzen um zwölf Räume handle, von welchen zwei als Vorräume, drei als WC-Anlagen, einer als Küche, einer als Warteraum, einer als Aufenthaltsraum, einer als Büroraum und drei als Untersuchungsräume Verwendung fänden.

In der Ordination würden diagnostische Untersuchungen durchgeführt, aber keine Patienten behandelt. Jede Therapie mit den in den angefochtenen Entscheidungen genannten radioaktiven Stoffen (Isotopen) sei verboten. Die diagnostischen Methoden würden sich auf die heute üblichen, insbesondere Röntgenübersichtsaufnahmen, Ultraschalluntersuchungen bzw. -messungen, EKG Signalabnahme mit Monitorüberwachung, Urinuntersuchungen etc. beschränken. Da die Wohnung zu normalen Ordinationszwecken genutzt werde, bestünde keine gesonderte Bewilligungspflicht nach § 57 Abs. 1 lit c BO. In der Ordination würden diagnostische Untersuchungen durchgeführt, aber keine Patienten behandelt. Jede Therapie mit den in den angefochtenen Entscheidungen genannten radioaktiven Stoffen (Isotopen) sei verboten. Die diagnostischen Methoden würden sich auf die heute üblichen, insbesondere Röntgenübersichtsaufnahmen, Ultraschalluntersuchungen bzw. -messungen, EKG Signalabnahme mit Monitorüberwachung, Urinuntersuchungen etc. beschränken. Da die Wohnung zu normalen Ordinationszwecken genutzt werde, bestünde keine gesonderte Bewilligungspflicht nach Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, BO.

Nach § 57 Abs. 1 lit. c BO ist eine Bewilligung der Baubehörde schon dann notwendig, wenn die Änderung des Verwendungszweckes u.a. auf die gesundheitlichen Verhältnisse von Einfluß sein kann. Die belangte Behörde hat nun in Übereinstimmung mit der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes den Standpunkt vertreten, daß für die Annahme der Bewilligungspflicht der Verwendungsänderung allein schon die Möglichkeit der Einflußnahme derselben auf u.a. die gesundheitlichen Verhältnisse ausreicht. Wie der Verwaltungsgerichtshof z.B. in seinem Erkenntnis vom

19. März 1987, Zl. 84/06/0177, BauSlg. Nr. 884, und zuletzt in seinem Erkenntnis vom 16. März 1989, Zl. 89/06/0032, ausgeführt hat, unterwirft § 57 Abs. 1 lit. c BO die Änderungen des Verwendungszweckes von Teilen von Bauten, sofern ihrer Art nach ein Einfluß auf die in dieser Bestimmung genannten Güter zu besorgen ist, der Bewilligungspflicht. Das Bewilligungsverfahren dient der Feststellung, ob das konkrete Projekt diese abstrakten Gefahren realisiert oder nicht. Es ist somit die in der Art der baulichen Maßnahme begründete abstrakte Gefahr, welche die Baubewilligungspflicht bedingt, von einer konkreten Gefahr, die ein bestimmtes Projekt herbeizuführen vermag und die Ablehnung eines Bauansuchens nach sich ziehen muß, zu unterscheiden. Im Beschwerdefall steht fest, daß in zwei ehemaligen Wohnungen, die ausdrücklich als solche gewidmet bzw. baubehördlich bewilligt wurden, nunmehr die Ordination eines Radiologen (Nuklearmedizin) eingerichtet wurde; daß diese Änderung des Verwendungszweckes auf die gesundheitlichen Verhältnisse zumindest Einfluß haben könnte, liegt auf der Hand, womit die Notwendigkeit der Bewilligung durch die Baubehörde gemäß § 57 Abs. 1 lit. c BO gegeben ist (vgl. diesbezüglich auch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. September 1985, Zlen. 82/06/0074, 0075, BauSlg. Nr. 500). Das vom Beschwerdeführer selbst vorgelegte Strahlenschutzgutachten vom 18. März 1988 bzw. die Betriebsbewilligung nach dem Strahlenschutzgesetz, von der allerdings mehrere, offenbar Auflagen und Bedingungen enthaltende Seiten nicht vorgelegt wurden, weisen ebenfalls darauf hin, daß eine Beeinflussung der gesundheitlichen Verhältnisse zumindest im Bereich der Möglichkeit liegt. Nach Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, BO ist eine Bewilligung der Baubehörde schon dann notwendig, wenn die Änderung des Verwendungszweckes u.a. auf die gesundheitlichen Verhältnisse von Einfluß sein kann. Die belangte Behörde hat nun in Übereinstimmung mit der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes den Standpunkt vertreten, daß für die Annahme der Bewilligungspflicht der Verwendungsänderung allein schon die Möglichkeit der Einflußnahme derselben auf u.a. die gesundheitlichen Verhältnisse ausreicht. Wie der Verwaltungsgerichtshof z.B. in seinem Erkenntnis vom 19. März 1987, Zl. 84/06/0177, BauSlg. Nr. 884, und zuletzt in seinem Erkenntnis vom 16. März 1989, Zl. 89/06/0032, ausgeführt hat, unterwirft Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, BO die Änderungen des Verwendungszweckes von Teilen von Bauten, sofern ihrer Art nach ein Einfluß auf die in dieser Bestimmung genannten Güter zu besorgen ist, der Bewilligungspflicht. Das Bewilligungsverfahren dient der Feststellung, ob das konkrete Projekt diese abstrakten Gefahren realisiert oder nicht. Es ist somit die in der Art der baulichen Maßnahme begründete abstrakte Gefahr, welche die Baubewilligungspflicht bedingt, von einer konkreten Gefahr, die ein bestimmtes Projekt herbeizuführen vermag und die Ablehnung eines Bauansuchens nach sich ziehen muß, zu unterscheiden. Im Beschwerdefall steht fest, daß in zwei ehemaligen Wohnungen, die ausdrücklich als solche gewidmet bzw. baubehördlich bewilligt wurden, nunmehr die Ordination eines Radiologen (Nuklearmedizin) eingerichtet wurde; daß diese Änderung des Verwendungszweckes auf die gesundheitlichen Verhältnisse zumindest Einfluß haben könnte, liegt auf der Hand, womit die Notwendigkeit der Bewilligung durch die Baubehörde gemäß Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, BO gegeben ist vergleiche , diesbezüglich auch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. September 1985, Zlen. 82/06/0074, 0075, BauSlg. Nr. 500). Das vom Beschwerdeführer selbst vorgelegte Strahlenschutzgutachten vom 18. März 1988 bzw. die Betriebsbewilligung nach dem Strahlenschutzgesetz, von der allerdings mehrere, offenbar Auflagen und Bedingungen enthaltende Seiten nicht vorgelegt wurden, weisen ebenfalls darauf hin, daß eine Beeinflussung der gesundheitlichen Verhältnisse zumindest im Bereich der Möglichkeit liegt.

Der Verwaltungsgerichtshof schließt sich der Ansicht der belangten Behörde an, es ergebe sich bereits aus der Aktenlage eindeutig, daß die Möglichkeit von Einflüssen zumindest auf die gesundheitlichen Verhältnisse dadurch, daß der behördlich konsentierter Verwendungszweck Wohnung im Beschwerdefall auf Ordination eines Facharztes für Radiologie (Institut für Nuklearmedizin) geändert worden ist, besteht. Der Verwaltungsgerichtshof vermag nicht zu erkennen, aus welchem Grunde das Verfahren an einem „Ermittlungsdefizit“ leiden soll. Die belangte Behörde erkannte richtig, daß schon allein auf Grund der Aktenlage für jeden Laien die Einflußmöglichkeit einsichtig war. Daß nach den Erfahrungen des täglichen Lebens der Umgang mit radioaktiver Strahlung von Einfluß auf die gesundheitlichen Verhältnisse sein kann - egal ob radioaktive Stoffe zur Therapie oder bei der Anwendung diagnostischer Methoden verwendet werden, was an ihrer potentiellen Gefährlichkeit nichts ändert - liegt auf der Hand und es erübrigte sich, weitere Erhebungen bzw. Sachverständigengutachten zu dieser Frage einzuholen.

Die belangte Behörde hat daher zu Recht das Bestehen einer Einflußmöglichkeit zumindest auf die gesundheitlichen Verhältnisse als erwiesen angenommen und in der Folge die Verwendungsänderung als bewilligungspflichtig im Sinne des § 57 Abs. 1 lit. c BO angesehen. Die belangte Behörde hat daher zu Recht das Bestehen einer

Einflußmöglichkeit zumindest auf die gesundheitlichen Verhältnisse als erwiesen angenommen und in der Folge die Verwendungszweckänderung als bewilligungspflichtig im Sinne des Paragraph 57, Absatz eins, Litera c, BO angesehen.

Der Erstbeschwerdeführer ist weiters darauf hinzuweisen, daß gerade das von ihm vorgeschlagene Ermittlungsverfahren (inklusive Einholung diverser Gutachten) einen wesentlichen Bestandteil des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens bildet, da es dann - im Sinn der zitierten Vorjudikatur - um die Prüfung der Frage geht, ob das konkrete, im gegenständlichen Fall schon verwirklichte Projekt die bei der Prüfung der Frage der Bewilligungspflicht angenommenen, abstrakten Gefahren tatsächlich realisiert oder nicht. Ob tatsächlich eine konkrete Gefahr von der Ordination ausgeht oder nicht, ist aber nie Gegenstand dieses Verfahrens gewesen und angesichts der seinerzeitigen Zurückziehung des entsprechenden Ansuchens durch den Erstbeschwerdeführer von der Baubehörde auch nicht überprüfbar. Die belangte Behörde erkannte richtig die Bewilligungspflicht der Verwendungszweckänderung, eine Bewilligung der Baubehörde lag unbestritten nicht vor bzw. wurde ein eingereichter Antrag zurückgezogen, weshalb mit Recht gemäß § 73 Abs. 2 BO die konsenswidrige Benützung der Wohnräume für Ordinationszwecke untersagt werden konnte. Der Erstbeschwerdeführer ist weiters darauf hinzuweisen, daß gerade das von ihm vorgeschlagene Ermittlungsverfahren (inklusive Einholung diverser Gutachten) einen wesentlichen Bestandteil des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens bildet, da es dann - im Sinn der zitierten Vorjudikatur - um die Prüfung der Frage geht, ob das konkrete, im gegenständlichen Fall schon verwirklichte Projekt die bei der Prüfung der Frage der Bewilligungspflicht angenommenen, abstrakten Gefahren tatsächlich realisiert oder nicht. Ob tatsächlich eine konkrete Gefahr von der Ordination ausgeht oder nicht, ist aber nie Gegenstand dieses Verfahrens gewesen und angesichts der seinerzeitigen Zurückziehung des entsprechenden Ansuchens durch den Erstbeschwerdeführer von der Baubehörde auch nicht überprüfbar. Die belangte Behörde erkannte richtig die Bewilligungspflicht der Verwendungszweckänderung, eine Bewilligung der Baubehörde lag unbestritten nicht vor bzw. wurde ein eingereichter Antrag zurückgezogen, weshalb mit Recht gemäß Paragraph 73, Absatz 2, BO die konsenswidrige Benützung der Wohnräume für Ordinationszwecke untersagt werden konnte.

Da sich die Beschwerde somit zur Gänze als unbegründet erweisen, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Da sich die Beschwerde somit zur Gänze als unbegründet erweisen, war sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

II. römisch zwei.

Zur Beschwerde der zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien (hg. Zl. 88/06/0198):

§ 13 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 lautet: Paragraph 13, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 lautet:

„§ 13

(1) Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit kommt dem Wohnungseigentümer zu.

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt; hierbei gilt folgendes:

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

2. Werden für eine solche Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muß die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechend oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen; die Errichtung ...

3. Werden für eine solche Änderung auch Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen, so muß der betroffene Wohnungseigentümer die Änderung überdies nur zulassen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. ...

4. Ist für Änderungen, die die anderen Miteigentümer dulden müssen, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so dürfen die anderen Miteigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern.

5. Die Z. 1 und 4 gelten sinngemäß auch für die Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender

Wohnungen oder sonstiger Räumlichkeiten sowie für die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach § 1 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen, von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit.5. Die Ziffer eins und 4 gelten sinngemäß auch für die Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungen oder sonstiger Räumlichkeiten sowie für die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach Paragraph eins, Absatz 2, mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen, von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit.

...“

Aus den Akten des Verwaltungsverfahrens geht hervor, daß aus der erteilten Widmungs- und Baubewilligung aus dem Jahr 1978 nunmehr berechtigt und verpflichtet die Gesamtheit der Wohnungseigentümer ist. Im Gegenstandsfall handelt es sich um die - wie zur hg. Zl. 88/06/0197 dargelegt - konsenswidrige, da nicht bewilligte Umwandlung von zwei Wohnungen in die Ordination eines Facharztes für Radiologie (Nuklearmedizin).

Aus der Stmk. Bauordnung, und zwar aus § 2 Abs. 2 lit. d sowie aus § 58 lit. c geht hervor, daß sowohl bei Ansuchen um Widmungsänderung als auch bei Baubewilligungsgesuchen, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer ist, die Zustimmungserklärung der Grundeigentümer beizubringen ist. Wie der Verwaltungsgerichtshof zuletzt in seinem Erkenntnis vom 26. Jänner 1989, Zl. 88/06/0020, ausgesprochen hat, hat die Behörde auch dann, wenn die Zustimmung des Grundeigentümers als Beleg des Bauansuchens nachzuweisen ist, bei Vorliegen von Miteigentum als Vorfrage zu prüfen, ob ein als Bauwerber auftretender Miteigentümer die Zustimmung der anderen Miteigentümer benötigt, was jedenfalls dann nicht der Fall ist, wenn schon nach der Privatrechtsordnung die Zustimmung der anderen Miteigentümer zur Bauführung eines Miteigentümers nicht zu Recht gefordert werden kann. Aus § 13 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 geht hervor, daß, sobald wichtige Interessen eines anderen Miteigentümers verletzt werden können, dessen Zustimmung vor Durchführung der Änderung vorliegen oder diese durch eine Genehmigung des Gerichts ersetzt werden muß, andernfalls jeder Miteigentümer die Beseitigung im Rechtswege begehren kann. Aus der Stmk. Bauordnung, und zwar aus Paragraph 2, Absatz 2, Litera d, sowie aus Paragraph 58, Litera c, geht hervor, daß sowohl bei Ansuchen um Widmungsänderung als auch bei Baubewilligungsgesuchen, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer ist, die Zustimmungserklärung der Grundeigentümer beizubringen ist. Wie der Verwaltungsgerichtshof zuletzt in seinem Erkenntnis vom 26. Jänner 1989, Zl. 88/06/0020, ausgesprochen hat, hat die Behörde auch dann, wenn die Zustimmung des Grundeigentümers als Beleg des Bauansuchens nachzuweisen ist, bei Vorliegen von Miteigentum als Vorfrage zu prüfen, ob ein als Bauwerber auftretender Miteigentümer die Zustimmung der anderen Miteigentümer benötigt, was jedenfalls dann nicht der Fall ist, wenn schon nach der Privatrechtsordnung die Zustimmung der anderen Miteigentümer zur Bauführung eines Miteigentümers nicht zu Recht gefordert werden kann. Aus Paragraph 13, Absatz 2, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 geht hervor, daß, sobald wichtige Interessen eines anderen Miteigentümers verletzt werden können, dessen Zustimmung vor Durchführung der Änderung vorliegen oder diese durch eine Genehmigung des Gerichts ersetzt werden muß, andernfalls jeder Miteigentümer die Beseitigung im Rechtswege begehren kann.

Daß im Beschwerdefall schutzwürdige Interessen der anderen Miteigentümer, z.B. - wie zur hg. Zl.88/06/0197 ausgeführt - die gesundheitlichen Interessen sowie die Interessen der Sicherheit der anderen Miteigentümer z.B. durch den Transport des radioaktiven Materials im gemeinsamen Eigentum stehenden Lift, Stiegenhaus oder in den Gängen sowie durch die Anwendung in der Ordination beeinträchtigt werden könnten, ergibt sich eindeutig schon aus der Aktenlage.

Wie die belangte Behörde richtig erkannte, werden durch die Verwendungszweckänderung sehr wohl Interessen der übrigen Miteigentümer berührt, was gemäß den Bestimmungen des § 13 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 aber dazu führt, daß die Zustimmungserklärung aller Miteigentümer, bzw. der Ersatz derselben durch eine Genehmigung des Gerichtes zur Verwendungszweckänderung vorliegen muß. Wie die belangte Behörde richtig erkannte, werden durch die Verwendungszweckänderung sehr wohl Interessen der übrigen Miteigentümer berührt, was gemäß den Bestimmungen des Paragraph 13, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 aber dazu führt, daß die Zustimmungserklärung aller Miteigentümer, bzw. der Ersatz derselben durch eine Genehmigung des Gerichtes zur Verwendungszweckänderung vorliegen muß.

Die belangte Behörde vertrat mit Recht die Ansicht, daß sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 kein Anhaltspunkt dafür ableiten lasse, daß ein Beseitigungsauftrag nur an den „Verursacher“ des konsenswidrigen

Zustandes, bei der gegebenen Sachlage nicht aber auch an alle übrigen Miteigentümer des Wohnungseigentumsobjektes zu ergehen hätte.

Wie der Verwaltungsgerichtshof z.B. in seinem Erkenntnis vom 19. September 1985, Zl. 82/06/0079, 0081, BauSlg. Nr. 501, ausgesprochen hat, haftet der Behörde gegenüber im Grunde des § 73 Abs. 2 BO nicht derjenige, der den gesetzwidrigen Zustand herbeigeführt und dafür strafrechtlich einzustehen hat, sondern steht nur der Eigentümer des Bauwerkes bzw. der vorschriftswidrigen Bauteile für die Beseitigung vorschriftswidriger Bauten, für die eine (nachträgliche) Bewilligung nicht erteilt wurde, ein. Der baupolizeiliche Auftrag durfte somit nicht nur an den Erstbeschwerdeführer als Miteigentümer des Hauses ergehen. Jeder Miteigentümer hat dafür zu sorgen, daß die Baulichkeiten in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden; er ist auch zur Unterlassungs- oder Beseitigungsklage legitimiert (vgl. z.B. SZ 54/129 = MietSlg. 33.504/14; MietSlg. 35.656). Sache des die Änderung vornehmenden Wohnungseigentümers ist es, die Zustimmung der übrigen, allenfalls im Wege des Außerstreitsrichters zu erwirken (Beispiele für ersetzte oder nicht ersetzte Zustimmung zu Widmungsänderungen zuletzt MietSlg. 37.616, 38.626). Die belangte Behörde stellte im angefochtenen Bescheid richtig fest, daß jeder einzelne Miteigentümer für die Beseitigung des konsenswidrigen Zustandes verantwortlich sei. Dementsprechend erging der Auftrag zur Behebung des konsenswidrigen Zustandes mit Recht nicht nur an den Eigentümer der Wohnungen Top 9 und 10 (Erstbeschwerdeführer), sondern an alle Miteigentümer, darunter auch die Zweit- und Drittbeschwerdeführer. Wie der Verwaltungsgerichtshof z.B. in seinem Erkenntnis vom 19. September 1985, Zl. 82/06/0079, 0081, BauSlg. Nr. 501, ausgesprochen hat, haftet der Behörde gegenüber im Grunde des Paragraph 73, Absatz 2, BO nicht derjenige, der den gesetzwidrigen Zustand herbeigeführt und dafür strafrechtlich einzustehen hat, sondern steht nur der Eigentümer des Bauwerkes bzw. der vorschriftswidrigen Bauteile für die Beseitigung vorschriftswidriger Bauten, für die eine (nachträgliche) Bewilligung nicht erteilt wurde, ein. Der baupolizeiliche Auftrag durfte somit nicht nur an den Erstbeschwerdeführer als Miteigentümer des Hauses ergehen. Jeder Miteigentümer hat dafür zu sorgen, daß die Baulichkeiten in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden; er ist auch zur Unterlassungs- oder Beseitigungsklage legitimiert vergleiche , z.B. SZ 54/129 = MietSlg. 33.504/14; MietSlg. 35.656). Sache des die Änderung vornehmenden Wohnungseigentümers ist es, die Zustimmung der übrigen, allenfalls im Wege des Außerstreitsrichters zu erwirken (Beispiele für ersetzte oder nicht ersetzte Zustimmung zu Widmungsänderungen zuletzt MietSlg. 37.616, 38.626). Die belangte Behörde stellte im angefochtenen Bescheid richtig fest, daß jeder einzelne Miteigentümer für die Beseitigung des konsenswidrigen Zustandes verantwortlich sei. Dementsprechend erging der Auftrag zur Behebung des konsenswidrigen Zustandes mit Recht nicht nur an den Eigentümer der Wohnungen Top 9 und 10 (Erstbeschwerdeführer), sondern an alle Miteigentümer, darunter auch die Zweit- und Drittbeschwerdeführer.

Da sich somit auch die Beschwerde zur hg. Zl. 88/06/00198 aus den oben angeführten Gründen als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Da sich somit auch die Beschwerde zur hg. Zl. 88/06/00198 aus den oben angeführten Gründen als unbegründet erweist, war sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989. Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Nr. 206 aus 1989,.

Wien, 6. Juli 1989

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1989:1988060197.X00

Im RIS seit

10.11.2006

Zuletzt aktualisiert am

03.03.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at