

TE Vwgh Erkenntnis 1984/11/15 84/06/0126

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.11.1984

Index

L82000 Bauordnung;
L82002 Bauordnung Kärnten;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §13 Abs3;
BauO Krnt 1969 §7 Abs1 Z2 idF 1981/069;
BauRallg impl;
WEG 1975 §13 Abs2;
WEG 1975 §26;

1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998
1. WEG 1975 § 13 gültig von 01.09.1975 bis 30.06.2002 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 70/2002
1. WEG 1975 § 26 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2002 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 70/2002
2. WEG 1975 § 26 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
3. WEG 1975 § 26 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 7/1997
4. WEG 1975 § 26 gültig von 01.01.1994 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
5. WEG 1975 § 26 gültig von 01.01.1983 bis 31.12.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 370/1982

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte Mag. Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Hinterwirth, über die Beschwerde

der X-Gesellschaft m.b.H. in S, vertreten durch Dr. Albert Ritzberger, Rechtsanwalt in Villach, Widmannngasse 43, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 17. April 1984, Zl. 8 BauR1- 96/1/1984, betreffend ein Baubewilligungsverfahren (mitbeteiligte Partei: BR in S, Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Dr. Günther Moshhammer, Rechtsanwalt in Klagenfurt, Neuer Platz), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Kärnten hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 8.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 10. April 1983 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde X der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung zur Nutzungsänderung von bisher gastgewerblich genutzten Räumlichkeiten in Wohnungen nach Maßgabe eines vorgelegten Bauplanes unter gleichzeitiger Vorschreibung von Auflagen. Dem Bauplan kann entnommen werden, daß durch eine Reihe von Änderungen im Erdgeschoß des Traktes 3 der Wohnanlage "A", Gst. Nr. 98/ KG. B, drei Apartments neu geschaffen werden sollen, wobei es gleichzeitig zur Aufführung von Trennwänden zwischen den Apartments und einer Abänderung der äußeren Gestaltung der Fassade kommen soll. (Der Bauplan entspricht in mehrfacher Hinsicht nicht den Bestimmungen der Kärntner Bauansuchenverordnung, weil der gegebene Bestand und die bisherige Verwendung dem Bauplan zum Teil überhaupt nicht, zum Teil nur unzulänglich entnommen werden kann; weiter fehlt eine Erläuterung des Bauvorhabens. Im Bauansuchen war diesbezüglich nur ausgeführt worden, daß beabsichtigt sei, im bisherigen Küchen-Restaurantbereich drei kleine Wohnungseinheiten und anschließend eine Vergrößerung der Hotelhalle mit einem kleinen Versorgungsbereich zu errichten.) In der Begründung dieses Bescheides wurde auf Grund des Vorbringens der mitbeteiligten Partei des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, eines Miteigentümers, der dieser Bauführung nicht zugestimmt hat, unter anderem ausgeführt, daß die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer zu einer Bauführung dann nicht erforderlich sei, wenn ein Miteigentümer eine bewilligungspflichtige Bauführung ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer nach den maßgeblichen Privatrechtsnormen durchführen dürfe. Ob dies der Fall sei, habe die Baubehörde als Vorfrage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantworten. Im vorliegenden Fall komme die Bestimmung des § 13 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zur Anwendung, wonach der Wohnungseigentümer zu Änderungen, insbesondere auch zu Widmungsänderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung, jederzeit berechtigt sei, sodaß die Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht erforderlich sei. Nach § 13 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 seien Baumaßnahmen eines Wohnungseigentümers auch dann ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer zulässig, wenn die Baumaßnahme über die im Wohnungseigentum stehenden Räume hinausgehe, damit aber weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer eintrete. Eine solche Schädigung oder Beeinträchtigung hätte im Verfahren nicht festgestellt werden können. Mit Bescheid vom 10. April 1983 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde römisch zehn der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung zur Nutzungsänderung von bisher gastgewerblich genutzten Räumlichkeiten in Wohnungen nach Maßgabe eines vorgelegten Bauplanes unter gleichzeitiger Vorschreibung von Auflagen. Dem Bauplan kann entnommen werden, daß durch eine Reihe von Änderungen im Erdgeschoß des Traktes 3 der Wohnanlage "A", Gst. Nr. 98/ KG. B, drei Apartments neu geschaffen werden sollen, wobei es gleichzeitig zur Aufführung von Trennwänden zwischen den Apartments und einer Abänderung der äußeren Gestaltung der Fassade kommen soll. (Der Bauplan entspricht in mehrfacher Hinsicht nicht den Bestimmungen der Kärntner Bauansuchenverordnung, weil der gegebene Bestand und die bisherige Verwendung dem Bauplan zum Teil überhaupt nicht, zum Teil nur unzulänglich entnommen werden kann; weiter fehlt eine Erläuterung des Bauvorhabens. Im Bauansuchen war diesbezüglich nur ausgeführt worden, daß beabsichtigt sei, im bisherigen Küchen-Restaurantbereich drei kleine Wohnungseinheiten und anschließend eine Vergrößerung der Hotelhalle mit einem kleinen Versorgungsbereich zu errichten.) In der Begründung dieses Bescheides wurde auf Grund des Vorbringens der mitbeteiligten Partei des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, eines Miteigentümers, der dieser Bauführung nicht zugestimmt hat, unter anderem ausgeführt, daß die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer zu einer Bauführung dann nicht erforderlich sei, wenn ein Miteigentümer eine bewilligungspflichtige Bauführung ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer nach den maßgeblichen Privatrechtsnormen durchführen dürfe. Ob dies der Fall sei, habe die Baubehörde als Vorfrage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantworten. Im vorliegenden Fall komme die

Bestimmung des Paragraph 13, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zur Anwendung, wonach der Wohnungseigentümer zu Änderungen, insbesondere auch zu Widmungsänderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung, jederzeit berechtigt sei, sodaß die Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht erforderlich sei. Nach Paragraph 13, Absatz 2, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 seien Baumaßnahmen eines Wohnungseigentümers auch dann ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer zulässig, wenn die Baumaßnahme über die im Wohnungseigentum stehenden Räume hinausgehe, damit aber weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer eintrete. Eine solche Schädigung oder Beeinträchtigung hätte im Verfahren nicht festgestellt werden können.

Gegen diesen Bescheid erhob der Mitbeteiligte das Rechtsmittel der Berufung und vertrat zusammenfassend die Ansicht, zu Unrecht sei gegen seinen Willen die baubehördliche Bewilligung erteilt worden.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde X vom 21. November 1983 wurde die Berufung mit der Begründung zurückgewiesen, daß weder die geltend gemachten formellen noch die materiell-rechtlichen Berufungsgründe sich als stichhältig erwiesen hätten. Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde römisch zehn vom 21. November 1983 wurde die Berufung mit der Begründung zurückgewiesen, daß weder die geltend gemachten formellen noch die materiell-rechtlichen Berufungsgründe sich als stichhältig erwiesen hätten.

In seiner dagegen erhobenen Vorstellung vertrat der Mitbeteiligte weiterhin die Auffassung, daß das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin nur nach Zustimmung sämtlicher Miteigentümer hätte baubehördlich bewilligt werden dürfen. Nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 habe nicht die Baubehörde, sondern der Außerstreitrichter darüber abzusprechen, ob bestimmte Änderungen zu dulden oder zu unterlassen seien. Durch den Umbau von Restaurationsräumen in Wohnungen seien nicht nur jene Teile des Hauses berührt, die im Wohnungseigentum der Beschwerdeführerin stünden, vielmehr sollten auch an der Außenfassade Fenster angebracht werden und im Inneren zum Gang hin noch drei weitere Türen zu den Wohnungseinheiten geschaffen werden, sodaß gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden, was weder der Übung des Verkehrs entspreche noch einem wichtigen Interesse des Bauwerbers selbst diene. Es werde vielmehr in schutzwürdige Interessen des Mitbeteiligten eingegriffen. Dies wird im einzelnen noch näher begründet. In seiner dagegen erhobenen Vorstellung vertrat der Mitbeteiligte weiterhin die Auffassung, daß das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin nur nach Zustimmung sämtlicher Miteigentümer hätte baubehördlich bewilligt werden dürfen. Nach Paragraph 26, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 habe nicht die Baubehörde, sondern der Außerstreitrichter darüber abzusprechen, ob bestimmte Änderungen zu dulden oder zu unterlassen seien. Durch den Umbau von Restaurationsräumen in Wohnungen seien nicht nur jene Teile des Hauses berührt, die im Wohnungseigentum der Beschwerdeführerin stünden, vielmehr sollten auch an der Außenfassade Fenster angebracht werden und im Inneren zum Gang hin noch drei weitere Türen zu den Wohnungseinheiten geschaffen werden, sodaß gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden, was weder der Übung des Verkehrs entspreche noch einem wichtigen Interesse des Bauwerbers selbst diene. Es werde vielmehr in schutzwürdige Interessen des Mitbeteiligten eingegriffen. Dies wird im einzelnen noch näher begründet.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid hob die Kärntner Landesregierung den Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde X auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück. Die Gemeindeaufsichtsbehörde ging zunächst davon aus, daß aus den eingereichten Plänen und der Verhandlungsschrift eindeutig zu ersehen sei, es sollten bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die einerseits die innere Umgestaltung der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit und andererseits die Änderung der Fassade durch Ausbrechen von Tür- und Fensteröffnungen sowie die Errichtung einer Tür zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Gang betreffen. Für diese Änderungen sei ohne Zweifel eine baubehördliche Bewilligung erforderlich. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 sei der Wohnungseigentümer zu den im § 13 Abs. 2 genannten Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) berechtigt. Nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 entscheide das für Zivilrechtssachen zuständige Gericht (Bezirksgericht) im Verfahren außer Streitsachen über die Anträge unter anderem betreffend die Duldung und Unterlassung von Hinderungen einschließlich der Entschädigung eines hiedurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 13 Abs. 2). Daraus gehe eindeutig hervor, daß zur Beurteilung der Dispositionsbefugnis und Haftung des Eigentümers, soweit dies der Privatrechtsordnung entspringe, nur das zuständige Zivilgericht berufen sei. Es lasse aber auch der Wortlaut des § 7 Abs. 1 Z. 2 der Kärntner Bauordnung eine Abwägung der Interessen aus der Sicht des Wohnungseigentumsgesetzes durch die Verwaltungsbehörden nicht zu. Nach dem geltenden Kärntner Baurecht sei die ausdrückliche Zustimmung

sämtlicher Eigentümer erforderlich. Die Zustimmung könne nicht durch Abwesenheit bekundet werden, sondern müsse vom Bauwerber unzweifelhaft nachgewiesen werden. Sie sei unabdingbares Erfordernis für die aufrechte Erledigung eines Bauantrages. Anträge auf Erteilung einer Baubewilligung, denen es an einer solchen Zustimmung mangle, würden an einem Formgebrechen leiden und die Baubehörde habe dessen Behebung von Amts wegen gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1950 zu veranlassen. Würde das Formgebrechen nicht innerhalb der von der Behörde hiefür eingeräumten Frist behoben, so habe dies die Zurückweisung des Antrages zufolge. Da der Mitbeteiligte zur gegenständlichen Bauführung keine Zustimmung erteilt habe und die fehlende Zustimmung nicht durch eine zivilrechtliche Entscheidung ersetzt worden sei, sei er in seinen Rechten verletzt worden. Der Gemeindevorstand der Gemeinde X werde mangels eines Nachweises über die Zustimmung der Miteigentümer zur Bauführung den angefochtenen erstinstanzlichen Bescheid aufzuheben haben. Die Baubehörde erster Instanz werde sodann nach den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 AVG 1950 vorzugehen haben. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid hob die Kärntner Landesregierung den Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde römisch zehn auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück. Die Gemeindeaufsichtsbehörde ging zunächst davon aus, daß aus den eingereichten Plänen und der Verhandlungsschrift eindeutig zu ersehen sei, es sollten bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die einerseits die innere Umgestaltung der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit und andererseits die Änderung der Fassade durch Ausbrechen von Tür- und Fensteröffnungen sowie die Errichtung einer Tür zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Gang betreffen. Für diese Änderungen sei ohne Zweifel eine baubehördliche Bewilligung erforderlich. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 sei der Wohnungseigentümer zu den im Paragraph 13, Absatz 2, genannten Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) berechtigt. Nach Paragraph 26, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 entscheide das für Zivilrechtssachen zuständige Gericht (Bezirksgericht) im Verfahren außer Streitsachen über die Anträge unter anderem betreffend die Duldung und Unterlassung von Hinderungen einschließlich der Entschädigung eines hiedurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (Paragraph 13, Absatz 2,). Daraus gehe eindeutig hervor, daß zur Beurteilung der Dispositionsbefugnis und Haftung des Eigentümers, soweit dies der Privatrechtsordnung entspringe, nur das zuständige Zivilgericht berufen sei. Es lasse aber auch der Wortlaut des Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 2, der Kärntner Bauordnung eine Abwägung der Interessen aus der Sicht des Wohnungseigentumsgesetzes durch die Verwaltungsbehörden nicht zu. Nach dem geltenden Kärntner Baurecht sei die ausdrückliche Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich. Die Zustimmung könne nicht durch Abwesenheit bekundet werden, sondern müsse vom Bauwerber unzweifelhaft nachgewiesen werden. Sie sei unabdingbares Erfordernis für die aufrechte Erledigung eines Bauantrages. Anträge auf Erteilung einer Baubewilligung, denen es an einer solchen Zustimmung mangle, würden an einem Formgebrechen leiden und die Baubehörde habe dessen Behebung von Amts wegen gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 zu veranlassen. Würde das Formgebrechen nicht innerhalb der von der Behörde hiefür eingeräumten Frist behoben, so habe dies die Zurückweisung des Antrages zufolge. Da der Mitbeteiligte zur gegenständlichen Bauführung keine Zustimmung erteilt habe und die fehlende Zustimmung nicht durch eine zivilrechtliche Entscheidung ersetzt worden sei, sei er in seinen Rechten verletzt worden. Der Gemeindevorstand der Gemeinde römisch zehn werde mangels eines Nachweises über die Zustimmung der Miteigentümer zur Bauführung den angefochtenen erstinstanzlichen Bescheid aufzuheben haben. Die Baubehörde erster Instanz werde sodann nach den Bestimmungen des Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 vorzugehen haben.

In ihrer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt die Beschwerdeführerin, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde und der mitbeteiligten Partei erstattete Gegenschrift hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Nach § 7 Abs. 1 Z. 2 der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969, in der Fassung der Novelle 1981, LGBl. Nr. 69/1981, ist als Beleg des Bauantrages die Zustimmung des Eigentümers beizubringen, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer ist. Anders als etwa nach der Bauordnung für Wien in der Fassung der Novelle 1976 oder nach der Bauordnung für Oberösterreich hat der Gesetzgeber in den Gesetzestext keinen Hinweis darauf aufgenommen, ob im Falle des Miteigentums die Zustimmung der (aller) Miteigentümer erforderlich ist. Es war daher die Frage zu prüfen, ob die gesetzliche Bestimmung des § 7 Abs. 1 Z. 2 der Kärntner Bauordnung dahin zu verstehen ist, daß auch im Falle des Miteigentums, hier in der besonderen Form des Wohnungseigentums, stets die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich ist, wie dies die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid angenommen hat. Nach Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 2, der Kärntner Bauordnung, Landesgesetzblatt Nr. 48 aus 1969,, in der Fassung der Novelle 1981, Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 1981,, ist als Beleg des Bauantrages die Zustimmung des Eigentümers beizubringen,

wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer ist. Anders als etwa nach der Bauordnung für Wien in der Fassung der Novelle 1976 oder nach der Bauordnung für Oberösterreich hat der Gesetzgeber in den Gesetzestext keinen Hinweis darauf aufgenommen, ob im Falle des Miteigentums die Zustimmung der (aller) Miteigentümer erforderlich ist. Es war daher die Frage zu prüfen, ob die gesetzliche Bestimmung des Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 2, der Kärntner Bauordnung dahin zu verstehen ist, daß auch im Falle des Miteigentums, hier in der besonderen Form des Wohnungseigentums, stets die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich ist, wie dies die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid angenommen hat.

Die Beschwerdeführerin verweist in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. März 1960, Slg. N.F. Nr. 5236/A, demzufolge diese Auffassung der belangten Behörde unhaltbar sei. In diesem zur Bauordnung für Linz ergangenen Erkenntnis hat sich der Verwaltungsgerichtshof mit der Frage auseinandergesetzt, ob in jedem Fall einer Bauführung die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich ist, und die Rechtsanschauung vertreten, daß auf dem Boden des Privatrechts nicht stets die Zustimmung der Miteigentümer notwendig sei. Die Baubehörde habe diese Frage im Baubewilligungsverfahren als Vorfrage im Sinne des § 38 AVG 1950 zu prüfen. Die Beschwerdeführerin verweist in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. März 1960, Slg. N.F. Nr. 5236/A, demzufolge diese Auffassung der belangten Behörde unhaltbar sei. In diesem zur Bauordnung für Linz ergangenen Erkenntnis hat sich der Verwaltungsgerichtshof mit der Frage auseinandergesetzt, ob in jedem Fall einer Bauführung die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich ist, und die Rechtsanschauung vertreten, daß auf dem Boden des Privatrechts nicht stets die Zustimmung der Miteigentümer notwendig sei. Die Baubehörde habe diese Frage im Baubewilligungsverfahren als Vorfrage im Sinne des Paragraph 38, AVG 1950 zu prüfen.

Auch in seinem zur Bauordnung für Wien ergangenen Erkenntnis vom 28. März 1977, Slg. N.F. Nr. 9284/A, vertrat der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, die Bestimmungen der Bauordnung, die das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers für bewilligungspflichtige Bauführungen aufstellten, seien von dem Motiv getragen, daß der vom Grundeigentümer verschiedene Bauwerber nur das von der Privatrechtsordnung dem Eigentümer zustehende Recht zur Bauführung geltend machen könne. Bezugnehmend auf das Wohnungseigentumsgesetz 1975 vertrat der Gerichtshof die Auffassung, daß man hinsichtlich solcher Objekte, die im Wohnungseigentum stehen, das Erfordernis der Zustimmung durch den Grundeigentümer nur in einem der jeweils geltenden Vorschrift über die Verwaltungsbefugnisse der Wohnungseigentümer entsprechenden Umfang annehmen dürfe. Sei das Zustimmungserfordernis als ein Ausdruck des freien Verfügungsrechtes des Eigentümers zu verstehen, so wurde damals ausgeführt, dann müßten bei der Auslegung von Vorschriften, die schlechthin die Zustimmung des Grundeigentümers verlangten, die die Verfügungsmacht des Grundeigentümers einschränkenden zivilrechtlichen Normen Berücksichtigung finden. Die Befugnis des Wohnungseigentümers bezüglich Räumen, an denen Wohnungseigentum bestehe, richte sich demnach nach den §§ 13 und 14 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Auch in seinem zur Bauordnung für Wien ergangenen Erkenntnis vom 28. März 1977, Slg. N.F. Nr. 9284/A, vertrat der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, die Bestimmungen der Bauordnung, die das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers für bewilligungspflichtige Bauführungen aufstellten, seien von dem Motiv getragen, daß der vom Grundeigentümer verschiedene Bauwerber nur das von der Privatrechtsordnung dem Eigentümer zustehende Recht zur Bauführung geltend machen könne. Bezugnehmend auf das Wohnungseigentumsgesetz 1975 vertrat der Gerichtshof die Auffassung, daß man hinsichtlich solcher Objekte, die im Wohnungseigentum stehen, das Erfordernis der Zustimmung durch den Grundeigentümer nur in einem der jeweils geltenden Vorschrift über die Verwaltungsbefugnisse der Wohnungseigentümer entsprechenden Umfang annehmen dürfe. Sei das Zustimmungserfordernis als ein Ausdruck des freien Verfügungsrechtes des Eigentümers zu verstehen, so wurde damals ausgeführt, dann müßten bei der Auslegung von Vorschriften, die schlechthin die Zustimmung des Grundeigentümers verlangten, die die Verfügungsmacht des Grundeigentümers einschränkenden zivilrechtlichen Normen Berücksichtigung finden. Die Befugnis des Wohnungseigentümers bezüglich Räumen, an denen Wohnungseigentum bestehe, richte sich demnach nach den Paragraphen 13 und 14 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Dieser Rechtsprechung kann sohin die Auffassung entnommen werden, daß die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen hat, ob in jedem Baufall die Zustimmung aller Miteigentümer nachgewiesen werden muß oder nicht. Zu Recht hat die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang dargetan, daß auch die Bestimmung des § 26 des

Wohnungseigentumsgesetzes, wonach über Anträge betreffend Duldung oder Unterlassung von Änderungen einschließlich der Entschädigung eines hiedurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers nach § 13 Abs. 2 (Abs. 1 Z. 2) das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen entscheide, nichts darüber besagt, daß die Baubehörde eine solche Entscheidung nicht zum Gegenstand einer Vorfrage machen dürfe. Ein solches Verbot kann auch der Kärntner Bauordnung nicht entnommen werden. Der Umstand, daß § 7 Abs. 1 Z. 2 der Kärntner Bauordnung ganz allgemein als Beleg des Bauansuchens die Zustimmung des Eigentümers fordert, vermag nicht die Auffassung zu tragen, auch dann, wenn auf dem Boden der Privatrechtsordnung die Zustimmung des Miteigentümers nicht erforderlich ist, sei im baubehördlichen Bewilligungsverfahren jedenfalls die Zustimmung des Miteigentümers (aller Miteigentümer) nachzuweisen. Auf dem Boden dieser Rechtsauffassung erweist sich der angefochtene Bescheid schon deshalb als rechtsirrig, weil entgegen der Auffassung der belangten Behörde nach dem geltenden Kärntner Baurecht nicht stets die ausdrückliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich ist, nämlich jedenfalls dann nicht, wenn schon nach den Bestimmungen der Privatrechtsordnung die Zustimmung der anderen Miteigentümer (aller bzw. der Mehrheit) zur Bauführung eines Miteigentümers nicht zu Recht gefordert werden kann. Demnach hat aber die Baubehörde im Falle des Miteigentums entgegen der Auffassung der belangten Behörde als Vorfrage zu prüfen, ob nach den anzuwendenden privatrechtlichen Vorschriften die Zustimmung der übrigen Miteigentümer erforderlich ist oder nicht. Aus der bloßen Tatsache der baubehördlichen Bewilligungspflicht ergibt sich noch nicht die Notwendigkeit der Zustimmung aller Miteigentümer nach den zivilrechtlichen Vorschriften (vgl. schon das Erkenntnis vom 11. März 1960, Slg. N.F. Nr. 5236/A). Da die belangte Behörde in dieser Beziehung die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung und des Wohnungseigentumsgesetzes rechtsirrig auslegte, hat sie den angefochtenen Bescheid mit einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit belastet. Dieser Rechtsprechung kann sohin die Auffassung entnommen werden, daß die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen hat, ob in jedem Baufall die Zustimmung aller Miteigentümer nachgewiesen werden muß oder nicht. Zu Recht hat die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang dargetan, daß auch die Bestimmung des Paragraph 26, des Wohnungseigentumsgesetzes, wonach über Anträge betreffend Duldung oder Unterlassung von Änderungen einschließlich der Entschädigung eines hiedurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers nach Paragraph 13, Absatz 2, (Absatz eins, Ziffer 2,) das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen entscheide, nichts darüber besagt, daß die Baubehörde eine solche Entscheidung nicht zum Gegenstand einer Vorfrage machen dürfe. Ein solches Verbot kann auch der Kärntner Bauordnung nicht entnommen werden. Der Umstand, daß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 2, der Kärntner Bauordnung ganz allgemein als Beleg des Bauansuchens die Zustimmung des Eigentümers fordert, vermag nicht die Auffassung zu tragen, auch dann, wenn auf dem Boden der Privatrechtsordnung die Zustimmung des Miteigentümers nicht erforderlich ist, sei im baubehördlichen Bewilligungsverfahren jedenfalls die Zustimmung des Miteigentümers (aller Miteigentümer) nachzuweisen. Auf dem Boden dieser Rechtsauffassung erweist sich der angefochtene Bescheid schon deshalb als rechtsirrig, weil entgegen der Auffassung der belangten Behörde nach dem geltenden Kärntner Baurecht nicht stets die ausdrückliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich ist, nämlich jedenfalls dann nicht, wenn schon nach den Bestimmungen der Privatrechtsordnung die Zustimmung der anderen Miteigentümer (aller bzw. der Mehrheit) zur Bauführung eines Miteigentümers nicht zu Recht gefordert werden kann. Demnach hat aber die Baubehörde im Falle des Miteigentums entgegen der Auffassung der belangten Behörde als Vorfrage zu prüfen, ob nach den anzuwendenden privatrechtlichen Vorschriften die Zustimmung der übrigen Miteigentümer erforderlich ist oder nicht. Aus der bloßen Tatsache der baubehördlichen Bewilligungspflicht ergibt sich noch nicht die Notwendigkeit der Zustimmung aller Miteigentümer nach den zivilrechtlichen Vorschriften vergleiche , schon das Erkenntnis vom 11. März 1960, Slg. N.F. Nr. 5236/A). Da die belangte Behörde in dieser Beziehung die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung und des Wohnungseigentumsgesetzes rechtsirrig auslegte, hat sie den angefochtenen Bescheid mit einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit belastet.

Bezogen auf das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin teilt jedoch der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung der belangten Behörde, daß die Beschwerdeführerin auf Grund der Bestimmungen des § 13 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG) nicht berechtigt war, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder die Genehmigung des Gerichtes im Verfahren außer Streitsachen die Bauführung vorzunehmen, handelt es sich doch zweifelsfrei um Änderungen, welche sowohl zu einer Schädigung des Hauses als auch zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer führen können, wobei die Änderung noch dazu gemeinsame Teile der Liegenschaft betrifft, wie in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend ausgeführt wurde. Eine solche Lösung der Vorfrage bedeutet aber entgegen der Begründung des angefochtenen Bescheides nicht, daß die

Gemeindebehörde zweiter Instanz mangels Zustimmung des Mitbeteiligten zur Bauführung den erstinstanzlichen Bescheid aufzuheben haben wird und die Baubehörde erster Instanz sodann nach den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 AVG 1950 vorzugehen hat. Vielmehr ist das Bauansuchen, wenn die Zustimmung des Miteigentümers nicht vorliegt, was im vorliegenden Fall auf Grund der Berufung des Mitbeteiligten anzunehmen ist, und die Zustimmung des Mitbeteiligten auch nicht durch Richterspruch ersetzt wurde, durch die Baubehörde zweiter Instanz abzuweisen. Schon die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend darauf hingewiesen, daß die Zustimmung eines Miteigentümers (des Grundeigentümers) zur Bauführung dann nicht erforderlich ist, wenn die fehlende Zustimmung durch eine zivilrechtliche Entscheidung ersetzt worden ist. Der Vollständigkeit halber wird auf die ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes hinsichtlich der Notwendigkeit der Anrufung des Außerstreitrichters zur Prüfung der Voraussetzungen nach § 13 Abs. 2 WEG und die Möglichkeit einer Unterlassungsklage bis zu dessen Entscheidung hingewiesen (vgl. z.B. OGH vom 8. März 1983, 5 Ob 55/82, MietSlg. 35.656, und vom 29. November 1983, 5 Ob 39/82, MietSlg. 36.657). Bezogen auf das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin teilt jedoch der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung der belangten Behörde, daß die Beschwerdeführerin auf Grund der Bestimmungen des Paragraph 13, Absatz 2, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG) nicht berechtigt war, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder die Genehmigung des Gerichtes im Verfahren außer Streitsachen die Bauführung vorzunehmen, handelt es sich doch zweifelsfrei um Änderungen, welche sowohl zu einer Schädigung des Hauses als auch zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer führen können, wobei die Änderung noch dazu gemeinsame Teile der Liegenschaft betrifft, wie in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend ausgeführt wurde. Eine solche Lösung der Vorfrage bedeutet aber entgegen der Begründung des angefochtenen Bescheides nicht, daß die Gemeindebehörde zweiter Instanz mangels Zustimmung des Mitbeteiligten zur Bauführung den erstinstanzlichen Bescheid aufzuheben haben wird und die Baubehörde erster Instanz sodann nach den Bestimmungen des Paragraph 13, Absatz 3, AVG 1950 vorzugehen hat. Vielmehr ist das Bauansuchen, wenn die Zustimmung des Miteigentümers nicht vorliegt, was im vorliegenden Fall auf Grund der Berufung des Mitbeteiligten anzunehmen ist, und die Zustimmung des Mitbeteiligten auch nicht durch Richterspruch ersetzt wurde, durch die Baubehörde zweiter Instanz abzuweisen. Schon die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend darauf hingewiesen, daß die Zustimmung eines Miteigentümers (des Grundeigentümers) zur Bauführung dann nicht erforderlich ist, wenn die fehlende Zustimmung durch eine zivilrechtliche Entscheidung ersetzt worden ist. Der Vollständigkeit halber wird auf die ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes hinsichtlich der Notwendigkeit der Anrufung des Außerstreitrichters zur Prüfung der Voraussetzungen nach Paragraph 13, Absatz 2, WEG und die Möglichkeit einer Unterlassungsklage bis zu dessen Entscheidung hingewiesen vergleiche , z.B. OGH vom 8. März 1983, 5 Ob 55/82, MietSlg. 35.656, und vom 29. November 1983, 5 Ob 39/82, MietSlg. 36.657).

Auf Grund der dargelegten Erwägungen war der angefochtene Bescheid, als nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes von einer unrichtigen Rechtsansicht getragen, gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Auf Grund der dargelegten Erwägungen war der angefochtene Bescheid, als nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes von einer unrichtigen Rechtsansicht getragen, gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera a, VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die Bestimmungen der §§ 47 ff VwGG 1965, sowie die Verordnung BGBl. Nr. 221/1981. Die Abweisung des Mehrbegehrens betrifft den Antrag auf Zuerkennung einer den pauschalierten Schriftsatzaufwand übersteigenden Umsatzsteuer sowie Stempelgebühren in nicht erforderlichem Ausmaß (S 120,-- pro Beschwerdeausfertigung) bzw. für nicht erforderliche Beilagen. Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die Bestimmungen der Paragraphen 47, ff VwGG 1965, sowie die Verordnung Bundesgesetzblatt Nr. 221 aus 1981,. Die Abweisung des Mehrbegehrens betrifft den Antrag auf Zuerkennung einer den pauschalierten Schriftsatzaufwand übersteigenden Umsatzsteuer sowie Stempelgebühren in nicht erforderlichem Ausmaß (S 120,-- pro Beschwerdeausfertigung) bzw. für nicht erforderliche Beilagen.

Wien, am 15. November 1984

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1984:1984060126.X00

Im RIS seit

15.10.2004

Zuletzt aktualisiert am

30.05.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at