

# TE Lvwg Erkenntnis 2021/5/18 LVwG-AV-819/001-2020

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.05.2021

## Entscheidungsdatum

18.05.2021

## Norm

BauO NÖ 2014 §18 Abs1 Z1

BauO NÖ 2014 §35 Abs2

ABGB §435

1. ABGB § 435 heute
2. ABGB § 435 gültig ab 15.04.1916 zuletzt geändert durch RGBI. Nr. 69/1916

## Anmerkung

VwGH 30.07.2021, Ra 2021/05/0127-5, Zurückweisung

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch Hofrat Mag. Röper als Einzelrichter über die Beschwerde von Frau A, vertreten durch B Rechtsanwälte, \*\*\*, \*\*\*, vom 17. Juli 2020 gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* vom 18. Juni 2020, AZ: \*\*\*, mit welchem der Bescheid des Stadtamtes \*\*\* vom 24.01.2020, AZ: \*\*\*, betreffend die Abweisung eines Bauansuchens und Vollstreckung eines Überprüfungsbescheides nach der NÖ Bauordnung 2014 bestätigt und der Berufung der Beschwerdeführerin keine Folge gegeben worden war, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG als unbegründet abgewiesen.

2.

Gemäß § 17 VwGVG in Verbindung mit § 59 Abs. 2 AVG wird die Frist für die Durchführung des Abbruches mit sechs Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses festgesetzt. Gemäß Paragraph 17, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 59, Absatz 2, AVG wird die Frist für die Durchführung des Abbruches mit sechs Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses festgesetzt.

3.

Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133

Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig. Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 133, , Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

1.

Sachverhalt:

1.1.

Allgemeines:

Auf dem Areal mit der Grundstücksnummer \*\*\*, EZ \*\*\*, KG \*\*\*, und der postalischen Grundstücksadresse \*\*\*, \*\*\*, wurden 90 Bungalows errichtet. 78 dieser Bungalows wurden aus Holz in den 60er Jahren erbaut, während die zwölf übrigen Bungalows, zu denen auch der verfahrensgegenständliche Bungalow Nr. \*\*\* zählt, in Massivbauweise in den 70er Jahren erbaut wurden.

An der westlichen Gebäudefront unter dem Dachvorsprung an der linken (nördlichen) Seite des Bungalow Nr. \*\*\* wurde vor dem 25. Februar 2019 ein Zubau zur Vergrößerung der Wohnnutzfläche auf der bis dahin bestehenden Terrasse errichtet. Die Abmessungen dieses Zubaus betragen im Grundriss ca. 2,0 x 2,5 Meter, wobei für diesen Zubau keine baubehördliche Bewilligung existiert.

1.2.

Verwaltungsbehördliches Verfahren:

1.2.1.

Am 27. März 2019 kam es im Beisein von Frau A (in der Folge: Beschwerdeführerin) und eines bautechnischen Sachverständigen zu einer baubehördlichen Überprüfung am Ort der gegenständlichen Liegenschaft, in deren Verlauf es zur Befundaufnahme durch den Sachverständigen kam.

Auf Basis dieser Überprüfung erging am 15. April 2019 der Bescheid des Stadtmtes \*\*\*, AZ: \*\*\*, mit welchem der Beschwerdeführerin aufgetragen wurde, den baubehördlich nicht bewilligten und daher konsenslosen Zubau abzubauen. Dieser Abbruch wurde bis 2. August 2019 angeordnet. Begründend wurde ausgeführt, dass die Überprüfung ergeben habe, dass ein Zubau zur Vergrößerung der Wohnnutzfläche auf der bestehenden Terrasse des Gebäudes errichtet worden sei, wobei hierfür keine baubehördliche Bewilligung und kein Antrag vorliegend gewesen wären. Der konsensgemäße Zustand sei daher herzustellen gewesen.

1.2.2.

Mit Antrag vom 20. Juni 2019 ersuchte die Beschwerdeführerin als Bauwerberin um Erteilung einer nachträglichen baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung des Zubaus am bestehenden Bungalow.

1.2.3.

Mit Bescheid des Stadtmtes der Stadtgemeinde \*\*\* vom 24. Jänner 2020, AZ: \*\*\*, wurde der Antrag der Beschwerdeführerin vom 20. Juni 2019 betreffend nachträgliche baubehördliche Bewilligung für die Errichtung des Zubaus gemäß § 20 Abs. 2 iVm. Abs. 1 Z. 7, § 14 Z. 1 und § 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b) NÖ BO 2014 abgewiesen. Ausgesprochen wurde außerdem, dass der ursprüngliche Überprüfungsbescheid vom 15. April 2019 zu vollstrecken sei und gemäß §§ 34, 35 NÖ BO 2014 der baubehördlich nicht bewilligte und daher konsenslose Zubau des Bungalows an der westlichen Gebäudefront bis 31. März 2020 abzubauen sei bzw. habe der Rückbau auf den bewilligten Zustand bis dahin zu erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt sei auch eine schriftliche Bestätigung der Erledigung dieser Anordnung zu übermitteln. Begründend wurde dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass nach Ansicht der Baubehörde weder ein Superädifikat vorliege, noch das Wohnungseigentums-gesetz 2002 angewendet werden könne. Als Vorfrage für die Erteilung einer Baubewilligung sei bei Miteigentum die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen erforderlich, welche jedoch weder von den einzelnen Miteigentümern noch in der Generalversammlung selbiger bzw. des von der Mehrheit der Miteigentümer nach Anteilen in Bauangelegenheiten bevollmächtigten Vorstandes des C in absehbarer Zeit möglich erscheine. Da Neu- und Zubauten bewilligungspflichtige Vorhaben darstellten, und keine Bewilligung vorliege, sei die mit Bescheid vom 15. April 2019 gesetzte Frist für den angeordneten Abbruch des Zubaus und die Herstellung des ursprünglich konsensgemäßen Zustandes nicht zu verlängern. Die Frist sei für den Abbruch und die Wiederherstellung ausreichend angemessen. Mit Bescheid des Stadtmtes der Stadtgemeinde \*\*\* vom 24. Jänner

2020, AZ: \*\*\*, wurde der Antrag der Beschwerdeführerin vom 20. Juni 2019 betreffend nachträgliche baubehördliche Bewilligung für die Errichtung des Zubaus gemäß Paragraph 20, Absatz 2, in Verbindung mit Absatz eins, Ziffer 7,, Paragraph 14, Ziffer eins und Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b,) NÖ BO 2014 abgewiesen. Ausgesprochen wurde außerdem, dass der ursprüngliche Überprüfungsbescheid vom 15. April 2019 zu vollstrecken sei und gemäß Paragraphen 34,, 35 NÖ BO 2014 der baubehördlich nicht bewilligte und daher konsenslose Zubau des Bungalows an der westlichen Gebäudefront bis 31. März 2020 abzurechen sei bzw. habe der Rückbau auf den bewilligten Zustand bis dahin zu erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt sei auch eine schriftliche Bestätigung der Erledigung dieser Anordnung zu übermitteln. Begründend wurde dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass nach Ansicht der Baubehörde weder ein Superädifikat vorliege, noch das Wohnungseigentums-gesetz 2002 angewendet werden könne. Als Vorfrage für die Erteilung einer Baubewilligung sei bei Miteigentum die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen erforderlich, welche jedoch weder von den einzelnen Miteigentümern noch in der Generalversammlung selbiger bzw. des von der Mehrheit der Miteigentümer nach Anteilen in Bauangelegenheiten bevollmächtigten Vorstandes des C in absehbarer Zeit möglich erscheine. Da Neu- und Zubauten bewilligungspflichtige Vorhaben darstellten, und keine Bewilligung vorliege, sei die mit Bescheid vom 15. April 2019 gesetzte Frist für den angeordneten Abbruch des Zubaus und die Herstellung des ursprünglich konsensgemäßen Zustandes nicht zu verlängern. Die Frist sei für den Abbruch und die Wiederherstellung ausreichend angemessen.

#### 1.2.4.

Mit Schreiben vom 7. Februar 2020 erhob die Beschwerdeführerin durch ihre ausgewiesene Vertretung gegen diesen Bescheid rechtzeitig Berufung, beantragte die Änderung von ebendiesem dahingehend, dass die beantragte nachträgliche baubehördliche Bewilligung erteilt werde und die im bekämpften Bescheid ausgesprochene Vollstreckungsanordnung zur Gänze entfalle. Der gegenständliche Bungalow stelle ein ihrem Alleineigentum befindliches Superädifikat dar. Die Zustimmung der übrigen Miteigentümer der Liegenschaft sei daher nicht erforderlich, weswegen die Abweisung des Antrages zu Unrecht erfolgt sei und für die bescheidmäßige Vollstreckungsanordnung daher keine Grundlage bestehe. Eventualiter wurde vorgebracht, dass das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht am Bungalow auch ohne Superädifikatsqualifikation der Beschwerdeführerin zustehe und sie daher alleinig Verfügungsberechtigt sei. Sie sei daher auch alleine berechtigt, baurechtliche Antragstellungen vorzunehmen. Außerdem liege die Ausnahmebestimmung des § 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b) 2. Halbsatz NÖ BO 2014 vor, da es sich um einen Zubau innerhalb einer selbständigen Wohnung handle, welche nicht im Wohnungseigentum stehen müsse. Sollte die Bestimmung nur auf Wohnungseigentum anwendbar sein, so liege nach dem Zweck der Bestimmung eine planwidrige Gesetzeslücke vor, welche im Wege der Analogie zu schließen sei. Eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer sei jedenfalls nicht erforderlich. Mit Schreiben vom 7. Februar 2020 erhob die Beschwerdeführerin durch ihre ausgewiesene Vertretung gegen diesen Bescheid rechtzeitig Berufung, beantragte die Änderung von ebendiesem dahingehend, dass die beantragte nachträgliche baubehördliche Bewilligung erteilt werde und die im bekämpften Bescheid ausgesprochene Vollstreckungsanordnung zur Gänze entfalle. Der gegenständliche Bungalow stelle ein ihrem Alleineigentum befindliches Superädifikat dar. Die Zustimmung der übrigen Miteigentümer der Liegenschaft sei daher nicht erforderlich, weswegen die Abweisung des Antrages zu Unrecht erfolgt sei und für die bescheidmäßige Vollstreckungsanordnung daher keine Grundlage bestehe. Eventualiter wurde vorgebracht, dass das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht am Bungalow auch ohne Superädifikatsqualifikation der Beschwerdeführerin zustehe und sie daher alleinig Verfügungsberechtigt sei. Sie sei daher auch alleine berechtigt, baurechtliche Antragstellungen vorzunehmen. Außerdem liege die Ausnahmebestimmung des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b,) 2. Halbsatz NÖ BO 2014 vor, da es sich um einen Zubau innerhalb einer selbständigen Wohnung handle, welche nicht im Wohnungseigentum stehen müsse. Sollte die Bestimmung nur auf Wohnungseigentum anwendbar sein, so liege nach dem Zweck der Bestimmung eine planwidrige Gesetzeslücke vor, welche im Wege der Analogie zu schließen sei. Eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer sei jedenfalls nicht erforderlich.

#### 1.2.5.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* vom 18. Juni 2020, AZ: \*\*\*, wurde der Berufung der Beschwerdeführerin keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid vollinhaltlich bestätigt. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass die Bungalows zum dauernden Verbleib errichtet worden seien, Bungalows nicht unabhängig vom Grundeigentum erworben werden können, kein Baurechtsvertrag vorliege und kein

Entgelt für die Nutzung des Grundstücks bezahlt werde. Ein Superädifikat liege also nicht vor und sei für die Erlangung einer nachträglichen baubehördlichen Bewilligung daher die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer erforderlich. Da diese nicht vorgelegt worden sei, sei die Abweisung des Antrages zurecht ergangen und die Vollstreckungsanordnung zu erteilen gewesen. Das alleinige Nutzungsrecht des Bungalows werde nicht in Zweifel gestellt, jedoch wären Beilagen nach § 18 Abs. 1 NÖ BO 2014 anzuschließen gewesen. Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 sei nicht anzuwenden und eine Erleichterung als Ausnahme könne nicht nachvollzogen werden. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* vom 18. Juni 2020, AZ: \*\*\*, wurde der Berufung der Beschwerdeführerin keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid vollinhaltlich bestätigt. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass die Bungalows zum dauernden Verbleib errichtet worden seien, Bungalows nicht unabhängig vom Grundeigentum erworben werden können, kein Baurechtsvertrag vorliege und kein Entgelt für die Nutzung des Grundstücks bezahlt werde. Ein Superädifikat liege also nicht vor und sei für die Erlangung einer nachträglichen baubehördlichen Bewilligung daher die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer erforderlich. Da diese nicht vorgelegt worden sei, sei die Abweisung des Antrages zurecht ergangen und die Vollstreckungsanordnung zu erteilen gewesen. Das alleinige Nutzungsrecht des Bungalows werde nicht in Zweifel gestellt, jedoch wären Beilagen nach Paragraph 18, Absatz eins, NÖ BO 2014 anzuschließen gewesen. Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 sei nicht anzuwenden und eine Erleichterung als Ausnahme könne nicht nachvollzogen werden.

### 1.3.

#### Beschwerdevorbringen:

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihre ausgewiesene Vertretung mit Schreiben vom 17. Juli 2020 rechtzeitig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich und beantragte die Abänderung des Bescheides dahingehend, dass die beantragte nachträgliche Baubewilligung erteilt werde und die im erstinstanzlichen Bescheid ausgesprochene Vollstreckungsanordnung zur Gänze entfalle. Begründet wurde dies im Grunde übereinstimmend mit der vorangehenden Berufungsschrift damit, dass der Bungalow ein Superädifikat darstelle, welches im Alleineigentum der Beschwerdeführerin stehe. Es sei nicht ersichtlich, aufgrund welcher Beweisergebnisse die belangte Behörde davon ausgehe, dass die Bungalows zum dauernden Verbleib errichtet worden seien, dass ein Bungalow nicht unabhängig vom Grundeigentum erworben werden könne und dass kein Entgelt für die Grundstücksnutzung bezahlt werde. Ideelles Miteigentum am Grundstück stelle kein Hindernis für ein Superädifikat dar und die belangte Behörde treffe die Beweispflicht für das Nichtvorliegen eines Superädifikates. Es sei wesentlich, dass der Bungalow im Grundbuch als Superädifikat aufscheine. Im Errichtungszeitpunkt habe jedenfalls keine Absicht bestanden, den Bungalow auf Dauer auf der Grundfläche zu belassen.

### 1.4.

#### Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich:

##### 1.4.1.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2020 legte das Stadtamt der Stadtgemeinde \*\*\* dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakten (samt Plänen, Protokoll der baupolizeilichen Überprüfungsverhandlung sowie Einladungskurrende und Sitzungsprotokoll der maßgeblichen Sitzung des Stadtrates) vor.

##### 1.4.2.

Beweis wurde aufgenommen durch die Einsichtnahme in den Akt der Stadtgemeinde \*\*\* und den am 28. August 2020 durchgeführten Lokalaugenschein, in dessen Verlauf festgestellt werden konnte, dass der verfahrensgegenständliche Bungalow \*\*\* im Wesentlichen so verändert wurde, wie dies im nachträglichen Bauansuchen auch angegeben worden ist, und durch eine im Anschluss durchgeführte mündlichen Verhandlung. Im Rahmen der Verhandlung wurde dargelegt, dass der Verein C (C) über sogenannte Bauvollmachten mehr als 50% der Eigentümeranteile verfügt. Bauvorhaben würden anhand der internen Kriterien des C beurteilt werden. Dadurch ersparen sich Bauwerber die Einholung der Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, falls das Bauvorhaben intern bewilligt werde. Das vorliegende Bauvorhaben sei nach heftigen Diskussionen auf der Generalversammlung letztlich nicht bewilligt worden, da vor allem die unmittelbar angrenzenden Nachbarn sich vehement gegen den Zubau ausgesprochen hätten. Über Befragen durch den Beschwerdeführervertreter gab der Obmann des C an, dass er die Rechtsansicht teile, dass es sich

bei den gegenständlichen Bungalows um Superädifikate handle, zumal diese auch in großer Anzahl über Urkundenhinterlegungen beim Bezirksgericht verfügen. Bis heute sei auch die Urkundenhinterlegung bei jedem Eigentümer anstandslos vorgenommen worden. Der Vertreter der belangten Behörde gab bekannt, dass die Baubewilligung vor allem deswegen nicht erteilt werden hätte können, da die Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer nicht vorgelegt werden konnte. An sich erschiene das Bauvorhaben als bewilligungsfähig.

Darüber hinaus wurde Einsicht in den Benützungsregelungsvertrag des C und in das öffentliche Grundbuch genommen.

#### 1.5.

Feststellungen:

##### 1.5.1.

Zum Bungalow:

Die Beschwerdeführerin erwarb mit Kaufvertrag vom 8. Februar 2016 zwei 1/180stel-Anteile der gesamten gegenständlichen Liegenschaft sowie den darauf befindlichen Bungalow Nr. \*\*\*. Dieser Bungalow steht im Alleineigentum der Beschwerdeführerin und diesbezüglich kam es zur grundbücherlichen Urkundenhinterlegung.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Bungalows existierten Bestandverträge über die Grundstücksnutzung zwischen den Eigentümern der Bungalows und dem damaligen Alleineigentümer der Grundstücke, Herrn D. Es kann nicht festgestellt werden, ob es sich dabei um befristete Bestandverträge handelte bzw. auf welchen Zeitraum diese befristet waren. Es kann weiters nicht festgestellt werden, ob der Bungalow Nr. \*\*\* in der Absicht des dauernden Verbleibes errichtet wurde.

Am Bungalow Nr. \*\*\* bzw. am gegenständlichen Grundstück wurde kein Wohnungseigentum begründet.

##### 1.5.2.

Zum Verein und zur Zustimmung der Miteigentümer:

E ist seit 2017 Obmann des Vereins C (in der Folge: C). Der Vorstand des Vereins verfügt über Bauvollmachten von mehr als 50% der Eigentümer des Areals, sodass Bauvorhaben anhand der internen Kriterien des C beurteilt werden. Bauwerber ersparen sich dadurch die Einholung der Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, sofern das Bauvorhaben intern bewilligt wurde. Bei der Generalversammlung des Vereins bedarf es einer Zweidrittelmehrheit der Stimmen.

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde nicht durch den Verein C bewilligt. In der Generalversammlung sprach sich eine Mehrheit gegen das Bauvorhaben aus. Auch sonst lag keine Zustimmung der anteilmäßigen Mehrheit der Grundstückseigentümer vor.

Es kann nicht festgestellt werden, dass es darüber hinaus an der Erfüllung sonstiger Voraussetzungen zur Erlangung der nachträglichen Baubewilligung für den Zubau mangelte.

##### 1.5.3.

Im neben dem Bungalow der Beschwerdeführerin situierten Bungalow der Eigentümerin F wurde ebenfalls eine überdachte Terrasse zum Teil eingehaust. Diese Einhausung wurde bereits durch den Voreigentümer vorgenommen. Die Terrassen zweier weiterer Bungalows, die in Massivbauweise errichtet wurden, wurden vergrößert und wurde in einem Fall die Dachhaut teilweise vorgezogen.

Es kann nicht festgestellt werden, ob alle bisherigen Veränderungen an anderen Bungalows mit Mehrheitsbeschluss des C-Vorstandes erfolgt sind und ob diese baurechtlich bewilligt wurden.

#### 1.6.

Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen gründen in weiten Teilen auf den unbedenklichen verwaltungsbehördlichen Akteninhalten. Die Erkenntnisse aus diesen Akten wurden weitgehend durch die unmittelbaren, richterlichen Wahrnehmungen im Rahmen des Lokalaugenscheins gefestigt und durch die Angaben der Beschwerdeführerin, des Vertreters der belangten Behörde und der Auskunftsperson bestätigt.

Auch der darüber hinaus vorgelegte aussagekräftige Benützungsregelungsvertrag sowie die Eintragungen im öffentlichen Grundbuch konnte den Feststellungen zugrunde gelegt werden.

Aufgrund des diesbezüglich mangelnden Akteninhaltes und dem Fehlen sonstiger Beweismittel in Bezug auf die Bestandverträge zwischen den Bungaloweigentümern und dem früheren Alleineigentümer des Grundstückes bzw. die Absicht des dauernden Verbleibes im Errichtungszeitpunkt des Bungalows konnten diesbezüglich keine Feststellungen durch das Gericht getroffen werden.

Die Negativfeststellung in Bezug auf sonstige Voraussetzung zur Erlangung der Baubewilligung gründet darauf, dass der Vertreter der belangten Behörde die Abweisung des Bauansuchens auf den mangelnden Zustimmungsnachweis stützte und der Zubau ihm darüber hinaus als bewilligungsfähig erschien.

2.

Rechtsvorschriften von Bedeutung:

2.1.

Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz idF. BGBl. I Nr. 119/2020 – VwGVG: Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 119 aus 2020, – VwGVG:

§ 17. Soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, sind auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte. Paragraph 17, Soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, sind auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. Paragraph 28, (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn (2) Über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. ... (3) Liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. ...

## 2.2.

Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 idF. BGBl. I Nr. 2/2021 - VwGG:Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 2 aus 2021, - VwGG:

§ 25a. (1) Das Verwaltungsgericht hat im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.Paragraph 25 a, (1) Das Verwaltungsgericht hat im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

(2) Eine Revision ist nicht zulässig gegen:

1. Beschlüsse gemäß § 30a Abs. 1, 3, 8 und 9;1. Beschlüsse gemäß Paragraph 30 a, Absatz eins, 3, 8 und 9;
2. Beschlüsse gemäß § 30b Abs. 3;2. Beschlüsse gemäß Paragraph 30 b, Absatz 3,;
3. Beschlüsse gemäß § 61 Abs. 2.3. Beschlüsse gemäß Paragraph 61, Absatz 2,

(3) Gegen verfahrensleitende Beschlüsse ist eine abgesonderte Revision nicht zulässig. Sie können erst in der Revision gegen das die Rechtssache erledigende Erkenntnis angefochten werden. ...

(5) Die Revision ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

## 2.3.

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 idF BGBl. I Nr. 58/2018 – AVGAllgemeines

Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 58 aus 2018, – AVG

§ 59. (1) Der Spruch hat die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages gelten Einwendungen als miterledigt. Lässt der Gegenstand der Verhandlung eine Trennung nach mehreren Punkten zu, so kann, wenn dies zweckmäßig erscheint, über jeden dieser Punkte, sobald er spruchreif ist, gesondert abgesprochen werden.Paragraph 59, (1) Der Spruch hat die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages gelten Einwendungen als miterledigt. Lässt der Gegenstand der Verhandlung eine Trennung nach mehreren Punkten zu, so kann, wenn dies zweckmäßig erscheint, über jeden dieser Punkte, sobald er spruchreif ist, gesondert abgesprochen werden.

(2) Wird die Verbindlichkeit zu einer Leistung oder zur Herstellung eines bestimmten Zustandes ausgesprochen, so ist im Spruch zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung zu bestimmen.

§ 60. In der Begründung sind die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen.Paragraph 60, In der Begründung sind die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen.

§ 66. (1) Notwendige Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens hat die Berufungsbehörde durch eine im Instanzenzug untergeordnete Behörde durchführen zu lassen oder selbst vorzunehmen. ...Paragraph 66, (1) Notwendige Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens hat die Berufungsbehörde durch eine im Instanzenzug untergeordnete Behörde durchführen zu lassen oder selbst vorzunehmen. ...

(4) Außer dem in Abs. 2 erwähnten Fall hat die Berufungsbehörde, sofern die Berufung nicht als unzulässig oder verspätet zurückzuweisen ist, immer in der Sache selbst zu entscheiden. Sie ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung (§ 60) ihre Anschauung an die Stelle jener der Unterbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern.(4) Außer dem in Absatz 2, erwähnten Fall hat die Berufungsbehörde, sofern die Berufung nicht als unzulässig oder verspätet zurückzuweisen ist, immer in der Sache selbst zu entscheiden. Sie ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung (Paragraph 60,) ihre Anschauung an die Stelle jener der Unterbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern.

## 2.4.

NÖ Bauordnung 2014 idF LGBL 53/2018 NÖ Bauordnung 2014 in der Fassung LGBL 53/2018:

### § 4. Begriffsbestimmungen Paragraph 4, Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

...

6. bauliche Anlagen: alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind.

7. Bauwerk: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist.

...

15. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.

Nebengebäude: ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m<sup>2</sup>, das oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z. B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen; ...

### § 14. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben Paragraph 14, Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1.

Neu- und Zubauten von Gebäuden;

2.

die Errichtung von baulichen Anlagen;

3.

die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte; ... die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach Paragraph 6, verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (Paragraph 56,) entstehen könnte; ...

### § 18. Antragsbeilagen Paragraph 18, Antragsbeilagen

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. Angaben über das Grundeigentum und Nachweis des Nutzungsrechtes, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht, durch:

a) Zustimmung des Grundeigentümers oder

b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, sofern es sich nicht um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I. Nr. 87/2015, handelt, ... b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, sofern es sich nicht um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des Paragraph eins, oder Paragraph 2, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 70 aus 2002, in der Fassung Bundesgesetzblatt römisch eins. Nr. 87 aus 2015,, handelt, ...

### § 34. Vermeidung und Behebung von Baugebrechen Paragraph 34, Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Er hat Baugebrechen zu beheben. (1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (Paragraph 23,)

oder der Anzeige (Paragraph 15,) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Er hat Baugebrechen zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Die Baubehörde darf in diesem Fall (2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Absatz eins, nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach Paragraph 14, oder einer anhängigen Anzeige nach Paragraph 15,, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Die Baubehörde darf in diesem Fall

- die Überprüfung selbst durchführen oder durch Sachverständige durchführen lassen,
- die Vornahme von Untersuchungen und
- die Vorlage von Gutachten anordnen.

(3) Den Organen der Baubehörde und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt zum Grundstück sowie zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

#### § 35. Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag Paragraph 35, Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(1) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wenn ... (2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach Paragraph 14, oder einer anhängigen Anzeige nach Paragraph 15, anzuordnen, wenn ...

2. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt 2. für das Bauwerk keine Baubewilligung (Paragraph 23,) oder Anzeige (Paragraph 15,) vorliegt.

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß. Für andere Vorhaben gilt Ziffer 2, sinngemäß.

(3) Die Baubehörde hat die Nutzung eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu verbieten. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt. (3) Die Baubehörde hat die Nutzung eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (Paragraph 15,) zu ersehenden Verwendungszweck zu verbieten. Absatz eins und 2 sowie Paragraph 34, Absatz eins und 2 bleiben davon unberührt.

(4) Die Baubehörde darf in den Fällen des Abs. 1 bis 3 eine Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß. (4) Die Baubehörde darf in den Fällen des Absatz eins bis 3 eine Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen. Paragraph 34, Absatz 3, gilt sinngemäß.

3.

Würdigung:

3.1. Zu Spruchpunkt 1):

Die Beschwerde ist nicht begründet.

3.1.1. Zur nachträglichen Baubewilligung:

Ein Superädifikat im Sinne des § 435 ABGB stellt ein Bauwerk dar, dass auf fremdem Grund in der Absicht errichtet wurde, nicht stets darauf zu verbleiben. Superädifikate bilden keine Bestandteile der Liegenschaft, auf der sie errichtet wurden, sondern sind sonderrechtsfähig. Das wichtigste Merkmal der Superädifikate bildet auch bei grundfester Bauweise die mangelnde Belassungsabsicht, wobei keine Entfernungsabsicht vorausgesetzt wird. Die Vereinbarung des „Heimfalls“ an den Liegenschaftseigentümer genügt. Der zeitlich begrenzte Benützungszweck wird bei Bauführung

aufgrund eines zeitlich beschränkten Benützungsrechts an der Liegenschaft offenbar (vgl. Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.03 § 435 Rz. 3 (Stand 1.3.2019, rdb.at)). Ein Superädifikat im Sinne des Paragraph 435, ABGB stellt ein Bauwerk dar, dass auf fremdem Grund in der Absicht errichtet wurde, nicht stets darauf zu verbleiben. Superädifikate bilden keine Bestandteile der Liegenschaft, auf der sie errichtet wurden, sondern sind sonderrechtsfähig. Das wichtigste Merkmal der Superädifikate bildet auch bei grundfester Bauweise die mangelnde Belassungsabsicht, wobei keine Entfernungsabsicht vorausgesetzt wird. Die Vereinbarung des „Heimfalls“ an den Liegenschaftseigentümer genügt. Der zeitlich begrenzte Benützungszweck wird bei Bauführung aufgrund eines zeitlich beschränkten Benützungsrechts an der Liegenschaft offenbar (vergleiche Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.03 Paragraph 435, Rz. 3 (Stand 1.3.2019, rdb.at)).

Da die (mangelnde) Belassungsabsicht nicht festgestellt werden konnte, musste auf weitere Anhaltspunkte zurückgegriffen werden. Dabei deutet schon der im Zeitpunkt der Bungalow-Errichtung bestehende Bestandvertrag bezüglich des Grundstückes stark auf die Superädifikatseigenschaft des Bungalows hin und auch die grundbücherliche Urkundenhinterlegung verdeutlicht diesen Anschein. Wenngleich die Urkundenhinterlegung nicht als Voraussetzung für ein Superädifikat zu werten ist, so stellt sie dennoch ein nicht unerhebliches Indiz dar. Im vorliegenden Fall deuten insgesamt ausreichend Faktoren auf das Bestehen eines Superädifikates hin. Die Beschwerdeführerin war also mit dem Bungalow Nr. \*\*\* Alleineigentümerin sowie alleinige Nutzungs- und Verfügungsberechtigte eines Superädifikates.

Gemäß § 18 Abs. 1 NÖ BO 2014 sind dem Antrag auf Baubewilligung Angaben über das Grundeigentum und den Nachweis des Nutzungsrechtes anzuschließen, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht. Dies kann bei Miteigentum durch Zustimmung der anteilmäßigen Mehrheit geschehen, wobei eine Ausnahme zugunsten von Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des §§ 1 oder 2 WEG 2002 besteht. Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, NÖ BO 2014 sind dem Antrag auf Baubewilligung Angaben über das Grundeigentum und den Nachweis des Nutzungsrechtes anzuschließen, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht. Dies kann bei Miteigentum durch Zustimmung der anteilmäßigen Mehrheit geschehen, wobei eine Ausnahme zugunsten von Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des Paragraphen eins, oder 2 WEG 2002 besteht.

Da die Beschwerdeführerin unzweifelhaft nur Miteigentümerin des gegenständlichen Grundstückes ist, bedarf es grundsätzlich der Zustimmung der anteilmäßigen Mehrheit der Miteigentümer in Bezug auf das Grundstück. Diese wurde jedoch nicht erteilt – weder im Rahmen des abgekürzten Verfahrens im Sinne der Benützungsregelung durch den Vorstand des C noch durch die Generalversammlung des C oder die Grundstückseigentümer selbst. Die Beschwerdeführerin konnte also (bis dato) keinen Nachweis über die Zustimmung der Grundeigentümerge Mehrheit erbringen.

Die Ausnahme des § 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b) NÖ BO 2014 kommt nur bei Zu- oder Umbauten innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes zur Anwendung (vgl. VwGH Ro 2017/05/0014). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin bezieht sich die gesamte Ausnahme des erwähnten Gesetzes – nämlich Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des WEG 2002 – auf Einheiten im Sinne des WEG 2002. Dies ist schon daran erkennbar, dass die Bestimmung der NÖ BO 2014 mit Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten den exakten Begriffswortlaut des § 2 Abs. 2 WEG 2002, nämlich der Legaldefinition der „Wohnungseigentumsobjekte“, verwendet. Zu beurteilen galt es daher, ob der gegenständliche Bungalow eine Einheit nach dem WEG 2002 darstellt. In Bezug auf das gegenständliche Areal bzw. die Bungalows wurde jedoch kein Wohnungseigentum begründet, sondern besteht vielmehr schlichtes Miteigentum am Grundstück. Auch sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Ausnahmebestimmung nur auf Zu- oder Umbauten innerhalb einer Wohneinheit zutrifft, nicht jedoch auf Zu- oder Umbauten an solchen Wohneinheiten. Der gegenständliche Zubau wurde jedoch nicht innerhalb des Bungalows errichtet. Die Ausnahme des § 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b) NÖ BO 2014 kam daher nicht zur Anwendung. Zur Einwendung des Bestehens einer planwidrigen Gesetzeslücke ist auszuführen, dass eine solche dem Gericht nicht ersichtlich ist, zumal der Sinn der Regelung zweifelsfrei in der erleichterten Erlangung von Baubewilligungen bei bestehendem Wohnungseigentum liegt. Selbst wenn jedoch eine Ausdehnung auf Einheiten, welche keine Wohnungseigentumsobjekte darstellen, angenommen werden würde, so würde dies im vorliegenden Fall

mangels Zubaus innerhalb einer solchen Einheit nicht zu einer Ausnahme von der Zustimmungspflicht führen. Die Ausnahme des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b,) NÖ BO 2014 kommt nur bei Zu- oder Umbauten innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes zur Anwendung (vergleiche VwGH Ro 2017/05/0014). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin bezieht sich die gesamte Ausnahme des erwähnten Gesetzes – nämlich Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des Paragraph eins, oder Paragraph 2, des WEG 2002 – auf Einheiten im Sinne des WEG 2002. Dies ist schon daran erkennbar, dass die Bestimmung der NÖ BO 2014 mit Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten den exakten Begriffswortlaut des Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002, nämlich der Legaldefinition der „Wohnungseigentumsobjekte“, verwendet. Zu beurteilen galt es daher, ob der gegenständliche Bungalow eine Einheit nach dem WEG 2002 darstellt. In Bezug auf das gegenständliche Areal bzw. die Bungalows wurde jedoch kein Wohnungseigentum begründet, sondern besteht vielmehr schlichtes Miteigentum am Grundstück. Auch sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Ausnahmebestimmung nur auf Zu- oder Umbauten innerhalb einer Wohneinheit zutrifft, nicht jedoch auf Zu- oder Umbauten an solchen Wohneinheiten. Der gegenständliche Zubau wurde jedoch nicht innerhalb des Bungalows errichtet. Die Ausnahme des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b,) NÖ BO 2014 kam daher nicht zur Anwendung. Zur Einwendung des Bestehens einer planwidrigen Gesetzeslücke ist auszuführen, dass eine solche dem Gericht nicht ersichtlich ist, zumal der Sinn der Regelung zweifelsfrei in der erleichterten Erlangung von Baubewilligungen bei bestehendem Wohnungseigentum liegt. Selbst wenn jedoch eine Ausdehnung auf Einheiten, welche keine Wohnungseigentumsobjekte darstellen, angenommen werden würde, so würde dies im vorliegenden Fall mangels Zubaus innerhalb einer solchen Einheit nicht zu einer Ausnahme von der Zustimmungspflicht führen.

Abschließend ist auszuführen, dass der errichtete Zubau an sich bewilligungsfähig erschien - somit wohl die Erfordernisse zur Erteilung der nachträglichen Baubewilligung erfüllt hätte - und vor allem die mangelnde Zustimmung der Grundstücks-Miteigentümerge Mehrheit diese Erteilung durch die Baubehörde hinderte. Die Zustimmung der Miteigentümer ist ohne Rücksicht darauf erforderlich, aus welchen Gründen Miteigentümer ihre Zustimmung verweigern. Dies ist keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage, sondern es ist erforderlich, das fehlende Einverständnis gegebenenfalls durch eine gerichtliche Entscheidung zu ersetzen (vgl. VwGH 2011/05/0093; W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht 10 § 18 S. 318). Abschließend ist auszuführen, dass der errichtete Zubau an sich bewilligungsfähig erschien - somit wohl die Erfordernisse zur Erteilung der nachträglichen Baubewilligung erfüllt hätte - und vor allem die mangelnde Zustimmung der Grundstücks-Miteigentümerge Mehrheit diese Erteilung durch die Baubehörde hinderte. Die Zustimmung der Miteigentümer ist ohne Rücksicht darauf erforderlich, aus welchen Gründen Miteigentümer ihre Zustimmung verweigern. Dies ist keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage, sondern es ist erforderlich, das fehlende Einverständnis gegebenenfalls durch eine gerichtliche Entscheidung zu ersetzen (vergleiche VwGH 2011/05/0093; W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht 10 Paragraph 18, S. 318).

Da die Zustimmung oder eine entsprechende ordentlich-gerichtliche Entscheidung eine unabdingbare Voraussetzung zur Baubewilligungserteilung darstellt, war spruchgemäß zu entscheiden.

### 3.1.2. Zum Abbruchauftrag:

Gemäß § 35 Abs. 2 Z. 2 NÖ BO 2014 hat die Baubehörde den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn für dieses keine Baubewilligung vorliegt. Da der Zubau zum Bungalow konsenslos errichtet und auch nicht nachträglich bewilligt wurde, gründet sich der Abbruchauftrag der mitbeteiligten Gemeinde dementsprechend zu Recht (ausschließlich) auf die gemäß § 35 Abs. 2 Z. 2 NÖ Bauordnung 2014 fehlende Baubewilligung. Für das Abbruchverfahren entscheidend ist ausschließlich der Umstand, dass für den gegenständlichen Umbau eine gültige Baubewilligung nicht existiert. Sohin war spruchgemäß zu entscheiden und die Beschwerde war gemäß § 28 VwGVG als unbegründet abzuweisen. Gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ BO 2014 hat die Baubehörde den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn für dieses keine Baubewilligung vorliegt. Da der Zubau zum Bungalow konsenslos errichtet und auch nicht nachträglich bewilligt wurde, gründet sich der Abbruchauftrag der mitbeteiligten Gemeinde dementsprechend zu Recht (ausschließlich) auf die gemäß Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 2014 fehlende Baubewilligung. Für das Abbruchverfahren entscheidend ist ausschließlich der Umstand, dass für den gegenständlichen Umbau eine gültige Baubewilligung nicht existiert. Sohin war spruchgemäß zu entscheiden und die Beschwerde war gemäß Paragraph 28, VwGVG als unbegründet abzuweisen.

### 3.2. Zu Spruchpunkt 2) – Setzung einer neuen Leistungsfrist:

Gemäß § 17 VwGVG in Verbindung mit § 59 Abs. 2 AVG war gleichzeitig eine neuerliche angemessene Leistungsfrist zur Herstellung des angeordneten Zustandes festzusetzen (vgl. VwGH 2009/05/0348). Für die Durchführung des Abbruches wird eine Frist von sechs Monaten eingeräumt, welche in Hinblick auf Art und Bauweise der zu entfernenden Gebäudeteile bzw. den dahingehend erwarteten Arbeitsaufwand – selbst für den Fall der Beauftragung eines befugten Unternehmens – sowie unter Berücksichtigung der durch die Corona-Krise ausgelösten Umstände zumutbar und angemessen erscheint. Gemäß Paragraph 17, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 59, Absatz 2, AVG war gleichzeitig eine neuerliche angemessene Leistungsfrist zur Herstellung des angeordneten Zustandes festzusetzen (vergleiche VwGH 2009/05/0348). Für die Durchführung des Abbruches wird eine Frist von sechs Monaten eingeräumt, welche in Hinblick auf Art und Bauweise der zu entfernenden Gebäudeteile bzw. den dahingehend erwarteten Arbeitsaufwand – selbst für den Fall der Beauftragung eines befugten Unternehmens – sowie unter Berücksichtigung der durch die Corona-Krise ausgelösten Umstände zumutbar und angemessen erscheint.

### 3.3. Zu Spruchpunkt 3) – Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da der als erwiesen angenommene Sachverhalt und die in diesem Verfahren anzuwendenden Rechtsvorschriften eindeutig sind und im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis weder von der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht noch eine solche Rechtsprechung fehlt und die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch einheitlich beantwortet wird. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da der als erwiesen angenommene Sachverhalt und die in diesem Verfahren anzuwendenden Rechtsvorschriften eindeutig sind und im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis weder von der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht noch eine solche Rechtsprechung fehlt und die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch einheitlich beantwortet wird.

#### **Schlagworte**

Bau- und Raumordnungsrecht; Baubewilligung; Zubau; Superädifikat; Miteigentum; Grundeigentümer; Zustimmung;

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGNI:2021:LVwG.AV.819.001.2020

#### **Zuletzt aktualisiert am**

25.08.2021

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwG Niederösterreich, <http://www.lvwg.noel.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)