

TE Lvwg Erkenntnis 2019/10/10 LVwG-AV-434/001-2019, LVwG-AV- 436/001-2019

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.10.2019

Entscheidungsdatum

10.10.2019

Norm

BauO NÖ 1996 §6 Abs1

BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1

ABGB §431

WEG 2002 §5 Abs3

1. ABGB § 431 heute
2. ABGB § 431 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBI. Nr. 69/1916
1. WEG 2002 § 5 heute
2. WEG 2002 § 5 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2014
3. WEG 2002 § 5 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. WEG 2002 § 5 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch HR Mag. Janak-Schlager als Einzelrichter über die Beschwerde der B in ***, vertreten durch A in ***, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde *** vom 12.02.2019, ***, über die Zurückweisung der Berufung in den Bauverfahren betreffend Dachterrassenausbauten in den Wohnungen Top *** und Top ***, *** Nr. ***, GstNr. .***, KG ***, nach der NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 1996), zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz eins, und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen.

2.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den

Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

1.

Zum verwaltungsbehördlichen Verfahren:

Der Baubehörde gelangte im Jahr 2006 zur Kenntnis, dass u.a. in den Wohnungen Top *** und Top *** im Haus *** Nr. ***, auf dem Gst.Nr. .***, EZ ***, KG ***, bewilligungspflichtige Baumaßnahmen, nämlich zur Errichtung von Dachterrassen, ausgeführt worden waren. Deshalb wurden C und D als betroffene Eigentümerinnen der Eigentumswohnungen Top *** (C) und Top *** (D) mit Schreiben vom 18.09.2006 aufgefordert, Einreichunterlagen beizubringen. Die von den Bauwerberinnen eingereichten Unterlagen wurden von der Baubehörde geprüft. Die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum lag vor.

Mit im Wesentlichen gleichlautenden Bescheiden vom 28.12.2006, *** und ***, erteilte der Bürgermeister der Gemeinde *** C und D gemäß § 14 Abs 1 iVm § 23 Abs 1 NÖ BO 1996 die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung von Dachterrassenausbauten zu ihren Wohnungen Top *** und Top *** im Haus *** Nr. ***. Mit im Wesentlichen gleichlautenden Bescheiden vom 28.12.2006, *** und ***, erteilte der Bürgermeister der Gemeinde *** C und D gemäß Paragraph 14, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 23, Absatz eins, NÖ BO 1996 die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung von Dachterrassenausbauten zu ihren Wohnungen Top *** und Top *** im Haus *** Nr. ***.

Mit Bescheinigungen der Firma E GmbH in *** vom 04.04.2007 wurde der Baubehörde seitens des Bauführers die konsensgemäße Ausführung der verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben bestätigt.

Mit Schreiben vom 05.02.2018 teilte die nunmehrige Beschwerdeführerin dem Bürgermeister der Gemeinde *** mit, dass sie Miteigentümerin der Liegenschaft EZ ***, GB *** sei, und zwar hinsichtlich der Eigentumswohnung Top ***. Der grundbücherliche Eigentümer sei Scheineigentümer. Die Rechtsverhältnisse seien amtsbekannt. Die Bescheide vom 28.12.2006, GZ. *** und GZ. ***, würden die gesamte Liegenschaft EZ *** betreffen. Der Bescheid zur GZ. ***, sei ihr nach Akteneinsicht am 23.01.2018 erstmalig zur Kenntnis gelangt. Der Bescheid zur GZ. ***, sei ihrem Bevollmächtigten mit E-Mail vom 30.01.2018 zugestellt worden.

Sie erhob gegen diese Bescheide (sowie gegen einen weiteren, den Dachterrassenausbau in der Wohnung Top *** betreffenden Baubewilligungsbescheid) Berufung und beantragte die Aufhebung der bekämpften Entscheidungen. Dazu brachte sie vor, dass die gegenständlichen Bauführungen auf dem Blechdach, also auf einem allgemeinen Teil des Objektes, zur Ausführung gelangt seien. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben dieser Art bedürften der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer. Dies sei von der erstinstanzlichen Behörde nicht berücksichtigt worden. Bis heute würden einige Zustimmungen fehlen, jedenfalls aber jene des Eigentümers von Top ***. Es werde Mangelhaftigkeit des Verfahrens eingewendet, da die amtswegige Information der Miteigentümer und der Nachbarn nicht erfolgt sei. Ebenso sei die Abhaltung einer mündlichen Bauverhandlung unterblieben, sodass den Miteigentümern und Nachbarn der Anspruch auf Offenlegung der Bauvorhaben in technischer und rechtlicher Hinsicht nicht erfüllt worden sei.

Die Bauführungen hätten sich für die Miteigentümer als wirtschaftlich nachteilig erwiesen. Diese hätten erhöhte Aufwendungen für die Gebäudeerhaltung zu tragen. Die fachliche Ausführung habe vor allem auf Normen für das Fach „Bauspengler und Dachdecker“ zu wenig Rücksicht genommen. Als Miteigentümerin beantrage sie ausdrücklich, den Amtshandlungen an Ort und Stelle beigezogen zu werden und ihren Bevollmächtigten vom Termin zu verständigen. Es stehe ihr kein funktionsfähiger PC zur Verfügung. Sie werde eine Reinschrift nachreichen.

Nachdem eine erste Entscheidung des Gemeindevorstandes der Gemeinde *** über diese Berufung (Bescheid vom 31.07.2018, Zl. ***) vom Landesverwaltungsgericht NÖ infolge eines Rechtsmittels der Beschwerdeführerin mangels Beschlussdeckung aufgehoben werden musste (Erkenntnisse vom 03.10.2018, LVwG-AV-920/001-2018, LVwG-AV-921/001-2018 und LVwG-AV-922/001-2018), wurde in weiterer Folge der Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde *** vom 12.02.2019, ***, erlassen, mit welchem die Berufung in allen drei Fällen, sohin auch im Hinblick auf Top *** (C) und Top *** (D), als unzulässig zurückgewiesen wurde. Dazu führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass die Bewilligungsbescheide betreffend die Errichtung der Dachterrassenausbauten bei der Wohnung Top *** und Top *** nachweislich am 05.01.2007 (Top ***) und am 02.01.2007 (Top ***) zugestellt worden seien. Die beiden

Bescheide, sowie der andere Bescheid (Top ***), seien rechtskräftig geworden und konsumiert worden. Die Baubewilligungsverfahren seien somit abgeschlossen. Die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum sei der Baubehörde vorgelegen. Die baurechtlichen Vorprüfungen seien positiv abgeschlossen und die Bezug habenden Baubewilligungen erteilt worden. Aus diesen Gründen erweise sich die Berufung als unzulässig, sodass auf die weiteren Punkte nicht eingegangen werden müsse.

Dieser Bescheid wurde dem Vertreter der Beschwerdeführerin am 27.02.2019 zugestellt.

2.

Zum Beschwerdevorbringen:

Gegen den Bescheid vom 12.02.2019 richtet sich nun die Beschwerde vom 24.03.2019 in welcher die Aufhebung der bekämpften Entscheidung sowie die gesetzmäßige Abhandlung und Entscheidung in der gegenständlichen Baurechtsangelegenheit beantragt wurde.

In der Beschwerdebegründung führt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus, dass im bekämpften Bescheid lediglich auf einen Teilbereich, nämlich das Zustimmungserfordernis der Eigentümermehrheit, abgestellt werde und der Haupteinwand, das Recht aller Miteigentümer auf Einräumung der Parteistellung und das rechtliche Gehör in Bauverfahren, weiterhin gänzlich ausgeblendet werde.

Die gegenständliche Liegenschaft EZ *** KG *** habe zum Zeitpunkt der erteilten Baubewilligung (18.12.2006) als Wohnungseigentumsobjekt gegolten und sei dieser Umstand bis heute im Grundbuch ersichtlich, obwohl seit kurzem Bedenken an der Rechtmäßigkeit der Wohnungseigentumsbegründung obwalten würden. Für die Baubehörde hätte aber zum Zeitpunkt der erteilten Baubewilligung die im Grundbuch publizierte Wohnungseigentumsbegründung zu gelten gehabt. Es sei aber in allen gegenständlichen Bescheiden nicht von „Wohnungseigentum“ sondern von (schlichtem) „Miteigentum“ die Rede. Sie könne nicht beurteilen, ob baubewilligungspflichtige Baumaßnahmen im Falle von begründetem Wohnungseigentum tatsächlich ohne jegliche amtswegige Einbeziehung der gesamten Miteigentümerschaft (auch jener, die keine grundsätzliche Zustimmung zur Einverleibung von Allgemeinflächen durch einzelne Miteigentümer erteilt hätten) buchstäblich – wie im gegenständlichen Fall – hinter dem Rücken von Miteigentümern (richtig Wohnungseigentümern) hätte abgehandelt und bewilligt werden dürfen. Sie releviere daher ausdrücklich, dass die gegenständlichen Bauverfahren, hinter ihrem Rücken als Wohnungseigentümerin der Wohnung Top ***, abgeführt worden wären und sogar die Zustellung des Bewilligungsscheides an sie ursprünglich unterblieben sei. Sie vertrete weiters die Rechtsansicht, dass das Übergehen von Wohnungseigentümern bei baurechtlichen Dispositionen über Allgemeinbereiche im Wohnungseigentumsobjekt zu Gunsten einzelner Wohnungseigentümer, in jedem Fall allen Wohnungseigentümern Parteienrechte und Anspruch auf rechtliches Gehör zustehe.

Um Wiederholungen zu vermeiden, erhebe sie alle Einwendungen und Argumente, die sie in den diversen Eingaben im bisherigen Verfahrensverlauf erhoben habe, auch zum Vorbringen in diesem Rechtsmittelverfahren.

Ungeachtet der unterlaufenen Parteienrechte hätten sämtliche Wohnungseigentümer den Anspruch auf gesetzmäßigen Vollzug der NÖ Bauordnung in Verbindung mit den Verwaltungsgesetzen. Die verfahrensrechtliche Gesetzesverletzung sei auch in der gänzlichen Ausschaltung der Nachbarn zu erblicken.

Selbst wenn ein Bauverfahren mit Zustimmung (nur) der Mehrheit von Wohnungseigentümern abgewickelt werden dürfe, so hätten alle Wohnungseigentümer und alle Nachbarn das Recht, durch Ausübung ihrer Parteienrechte, wie sie die Bauordnung und das Verwaltungsgesetz vorsehe, an der baurechtlichen Erörterung durch Nutzung des rechtlichen Gehörs mitzuwirken. Eine grundsätzliche, lediglich zivilrechtlich bindende allgemeine Zustimmung noch vor baurechtlicher Abhandlung, binde die Wohnungseigentümer und Nachbarn nicht auch hinsichtlich der baulichen und baurechtlichen Ausführung des Bauvorhabens. Würden Wohnungseigentümer und Nachbarn, wie im gegenständlichen Fall, im Behördenverfahren übergangen, so führe dies zwangsläufig zur Nichtigkeit von Bewilligungsbescheiden.

Im Bauakt liegt zudem eine Spezialvollmacht vom 11.03.2015 ein, mit welcher die Beschwerdeführerin Herrn A bevollmächtigt hat, sie in allen Angelegenheiten im Zusammenhang mit den bezeichneten Liegenschaftsanteilen (Eigentumswohnung) gegenüber jedermann zu vertreten und in ihrer Vertretung die in ihrem Eigentum stehenden

Liegenschaftsanteile zu belasten oder zu verkaufen oder in gleich welcher sonstigen Weise zu ihren Lasten über diese Liegenschaftsanteile in ihrem Namen zu verfügen.

Mit Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde *** vom 09.04.2019 wurden die Verfahrensakten dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich zur Entscheidung über diese Beschwerde vorgelegt.

3.

Zum durchgeführten Ermittlungsverfahren:

Da diese Beschwerde nicht zurückzuweisen bzw. das Beschwerdeverfahren nicht einzustellen war, hatte das Landesverwaltungsgericht NÖ darüber gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden. Da diese Beschwerde nicht zurückzuweisen bzw. das Beschwerdeverfahren nicht einzustellen war, hatte das Landesverwaltungsgericht NÖ darüber gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden.

Im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Ermittlungsverfahrens wurde Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Bezug habenden Bauakten der belangten Behörde, die von der Beschwerdeführerin vorgelegten Urkunden und das öffentliche Grundbuch.

Anzumerken ist zudem, dass sich diese Entscheidung ausschließlich auf die Zurückweisung der Berufung in den Bauverfahren zu den Dachbodenausbauten in Top *** (Bauwerberin C) und Top *** (Bauwerberin D) bezieht, da lediglich hinsichtlich dieses Beschwerdegegenstandes die Zuständigkeit des erkennenden Richters des Landesverwaltungsgerichtes NÖ besteht. Bezüglich des Dachbodenausbaus in Top *** (Bauwerberin F) wird auf das zur Geschäftszahl LVwG-AV-435/001-2019 anhängige Beschwerdeverfahren verwiesen.

4.

Feststellungen:

Im Jahr 1971 erwarben G und H durch Kauf die Liegenschaft EZ *** der KG *** mit dem Nebengebäude „***“. Durch ihren bevollmächtigten Rechtsvertreter I wurden in weiterer Folge in den Jahren 1973 bis 1976 an Interessenten, die an im „***“ gelegenen Wohnungen Wohnungseigentum erwerben wollten, aus ihren Anteilen gleichteilig Liegenschaftsanteile verkauft. Im Jahr 1971 erwarben G und H durch Kauf die Liegenschaft EZ *** der KG *** mit dem Nebengebäude „***“. Durch ihren bevollmächtigten Rechtsvertreter römisch eins wurden in weiterer Folge in den Jahren 1973 bis 1976 an Interessenten, die an im „***“ gelegenen Wohnungen Wohnungseigentum erwerben wollten, aus ihren Anteilen gleichteilig Liegenschaftsanteile verkauft.

Am 03.12.1976 verkaufte G dem H unter anderem 701/20.000 Anteile an der Liegenschaft EZ *** der KG ***, wobei die Übergabe und Übernahme bereits mit 01.12.1976 erfolgte. Kaufgegenstand bildeten damals auch die 200/20.000 Anteile, die zusammen mit den 200/20.000 Anteilen des H als Mindestanteil vorgesehen waren und mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung 2 im Erdgeschoß verbunden werden sollten. Aufgrund dieses Kaufvertrages wurde ob den 200/20.000 Anteilen des G in BOZ *** mit 30.11.1979 das Eigentumsrecht des H einverleibt, sodass dieser unter Zusammenziehung mit seinen 200/20.000 Anteilen Eigentümer von 200/10.000 Anteilen der Liegenschaft wurde.

Von I wurde am 10.09.1979 und 11.09.1979 ein Kaufvertrag errichtet, wonach H und G dem J 200/10.000 Anteile der Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung 2 im Erdgeschoß verbunden werden sollte, verkaufen. J verkaufte die so erworbenen Liegenschaftsanteile am 04.10.1979 an die K - Gesellschaft m.b.H.. Von römisch eins wurde am 10.09.1979 und 11.09.1979 ein Kaufvertrag errichtet, wonach H und G dem J 200/10.000 Anteile der Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung 2 im Erdgeschoß verbunden werden sollte, verkaufen. J verkaufte die so erworbenen Liegenschaftsanteile am 04.10.1979 an die K - Gesellschaft m.b.H..

Im Range BOZ *** vom 11.12.1979 wurde aufgrund des Kaufvertrages vom 10.09.1979 und 11.09.1979 (H/G und J), der dem I erteilten Vollmachten aus 1977 und des Kaufvertrages vom 04.10.1979 (J und K - Gesellschaft m.b.H.) auf den 200/10.000 Anteilen des H an der Liegenschaft das Eigentumsrecht für die K- Gesellschaft m.b.H. im Range einer von I erwirkten Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung BOZ *** einverleibt. Auf Antrag der K - Gesellschaft m.b.H. erfolgte zudem die Löschung der Einverleibung des Eigentumsrechtes des H auf den 200/20.000 Anteilen des G zu BOZ ***. Im Range BOZ *** vom 11.12.1979 wurde aufgrund des Kaufvertrages vom 10.09.1979 und 11.09.1979 (H/G und J), der dem römisch eins erteilten Vollmachten aus 1977 und des Kaufvertrages

vom 04.10.1979 (J und K - Gesellschaft m.b.H.) auf den 200/10.000 Anteilen des H an der Liegenschaft das Eigentumsrecht für die K-Gesellschaft m.b.H. im Range einer von römisch eins erwirkten Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung BOZ *** einverleibt. Auf Antrag der K - Gesellschaft m.b.H. erfolgte zudem die Löschung der Einverleibung des Eigentumsrechtes des H auf den 200/20.000 Anteilen des G zu BOZ ***.

H erhob am 10.01.1980 gegen die K - Gesellschaft m.b.H. die Löschungsklage, da I seit der berechtigten Auflösung des Bevollmächtigungsvertrages im Jahr 1978 nicht mehr zu seiner Vertretung berechtigt gewesen sei und die von diesem als seinem Machthaber vorgenommene Veräußerung seiner Liegenschaftsanteile daher unwirksam sei. H erhob am 10.01.1980 gegen die K - Gesellschaft m.b.H. die Löschungsklage, da römisch eins seit der berechtigten Auflösung des Bevollmächtigungsvertrages im Jahr 1978 nicht mehr zu seiner Vertretung berechtigt gewesen sei und die von diesem als seinem Machthaber vorgenommene Veräußerung seiner Liegenschaftsanteile daher unwirksam sei.

Mit Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 17.12.1985, ***, wurde schließlich erkannt, dass die unter BOZ *** in der Grundbucheinlage EZ *** des Grundbuches über die Katastralgemeinde *** vom Bezirksgericht *** im Range der Anmerkung BOZ *** vorgenommene Einverleibung des Eigentumsrechtes für die K - Gesellschaft m.b.H. mit 200/10.000 Miteigentumsanteilen ob den je 200/20.000 Anteilen des H und G unwirksam und zu löschen sei.

Der Kläger H war bereits am *** verstorben und wurde dessen Nachlass der Beschwerdeführerin zur Gänze eingewantwortet, wobei in der Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes *** vom 24.02.1995, ***, Anordnungen zu Grundbucheinträgen getroffen wurden, jedoch nicht hinsichtlich einer Liegenschaft in der KG ***.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes *** vom 13.07.2012, ***, wurde in weiterer Folge das nachträglich hervorgekommene Vermögen, und zwar die 186/10.000 Anteile der Liegenschaft EZ ***, KG *** (B-LNr. ***), mit denen Wohnungseigentum an W2 untrennbar verbunden ist, der Beschwerdeführerin als eingewantworteter Alleinerbin aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 24.02.1995 und aufgrund der Ergebnisse der Nachtragsverhandlung zugewiesen und angeordnet, dass die Grundbuchshandlung hinsichtlich dieser Liegenschaftsanteile, nämlich die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Beschwerdeführerin, vorgenommen werden könne.

In Bezug auf die gegenständlich durchgeführten Bauverfahren wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf den oben wiedergegebenen Verfahrensverlauf verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Erlassung der erstinstanzlichen Baubescheide war die K - Gesellschaft m.b.H. als Eigentümerin der Wohnung Top *** der Liegenschaft ***, GstNr. .***, EZ ***, KG ***, im Grundbuch eingetragen.

Der Grundbuchsstand betreffend die EZ ***, KG ***, stellt sich bezogen auf B-LNr. *** aktuell (Stichtag 09.10.2019) wie folgt dar:

„*** ANTEIL: 186/10000

K Gesellschaft mit beschränkter Haftung

ADR: ***, ***, „*** ANTEIL: 186/10000, K Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ADR: ***, ***

a 2466/1979 Kaufvertrag 1979-09-11 Eigentumsrecht a 2466 aus 1979, Kaufvertrag 1979-09-11 Eigentumsrecht

c 345/1981 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG c 345 aus 1981, Berichtigung des Grundbuches gem Paragraph 136, GBG

d 345/1981 Wohnungseigentum an W 2 d 345 aus 1981, Wohnungseigentum an W 2

e 401/2012 Kaufvertrag 1976-12-10, Urteil 1985-12-17 Eigentumsrecht e 401 aus 2012, Kaufvertrag 1976-12-10, Urteil 1985-12-17 Eigentumsrecht

vorgemerkt für H, geb ***

f 1428/2013 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins lit e“ f 1428 aus 2013, Berichtigung von Fehlern gem Paragraph 104, GBG hins lit e“

5.

Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zu den im Zusammenhang mit Dachterrassenausbauten auf der Liegenschaft ***, GstNr. .***, EZ ***, KG ***, durchgeführten Bauverfahren ergeben sich aus den unbedenklichen Bauakten der Gemeinde ***.

Die Vorgeschichte, die zur grundbücherlichen Eintragung der K - Gesellschaft m.b.H. als Wohnungseigentümerin von

Top *** der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft geführt hat, ergibt sich nachvollziehbar aus dem Urteil des OGH vom 17.12.1985, ***, auf welches die Beschwerdeführerin in ihren Eingaben verweist und welches die Grundlage der Vormerkung des Eigentumsrechtes des H im Grundbuch darstellt.

Die Stellung der Beschwerdeführerin als Erbin des Nachlasses des H ist in den vom Bezirksgericht *** erstellten Urkunden dokumentiert.

Dass bisher keine Eintragung des Wohnungseigentums der Beschwerdeführerin an Top *** erfolgte, ist dem öffentlichen Grundbuch zu entnehmen.

6.

Rechtslage:

Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen; andernfalls zufolge § 31 Abs 1 VwGVG mit Beschluss. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen; andernfalls zufolge Paragraph 31, Absatz eins, VwGVG mit Beschluss.

Soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde als gegeben findet, hat es den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs 3) zu überprüfen und nach § 28 Abs 2 VwGVG grundsätzlich in der Sache zu entscheiden. Soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde als gegeben findet, hat es den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (Paragraph 9, Absatz 3,) zu überprüfen und nach Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG grundsätzlich in der Sache zu entscheiden.

Am 01.02.2015 ist die NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) in Kraft getreten. Gemäß der Übergangsbestimmung des § 70 Abs 1 leg.cit. sind die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren, ausgenommen jene nach §§ 33 und 35 der NÖ BO 1996, LGBl 8200, nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. Am 01.02.2015 ist die NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) in Kraft getreten. Gemäß der Übergangsbestimmung des Paragraph 70, Absatz eins, leg.cit. sind die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren, ausgenommen jene nach Paragraphen 33 und 35 der NÖ BO 1996, Landesgesetzblatt 8200, , nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.

§ 6 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-23, lautet auszugsweise: Paragraph 6, der NÖ Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt 8200-23, lautet auszugsweise:

„(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 4 und § 35 haben Parteistellung: „(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach Paragraph 32,, Paragraph 33, Absatz 2,, Paragraph 34, Absatz 4 und Paragraph 35, haben Parteistellung:

1. der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks

2. der Eigentümer des Baugrundstücks

3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und

4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn). die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Ziffer 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechten berührt sind. Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Absatz 2, erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechten berührt sind.

(2) Subjektivöffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die (2) Subjektivöffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, Landesgesetzblatt 8000, der NÖ Aufzugsordnung, Landesgesetzblatt 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Absatz eins, Ziffer 4.)

sowie

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben, den Schutz vor Immissionen (Paragraph 48.), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (Paragraph 63,) ergeben,

gewährleisten und über

3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 11) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (Paragraph 4, Ziffer 11,) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

(...)“

§ 18 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-23, lautet auszugsweise: Paragraph 18, der NÖ Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt 8200-23, lautet auszugsweise:

„(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1.

Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift)

höchstens 6 Monate alt oder Nachweis des Nutzungsrechtes:

a) Zustimmung des Grundeigentümers oder

b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder

c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens. Nachweis des Grundeigentums

(Grundbuchsabschrift), höchstens 6 Monate alt oder Nachweis des Nutzungsrechtes; a) Zustimmung des

Grundeigentümers oder, b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder, c) vollstreckbare

Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.“

(...)

7.

Erwägungen:

Der Beschwerdeführerin ist zunächst darin beizupflichten, dass Miteigentümern (Wohnungseigentümern) eines von Baumaßnahmen betroffenen Baugrundstückes in einem Baubewilligungsverfahren grundsätzlich Parteistellung zukommen kann, können doch ihre in der NÖ BO 1996 begründeten Rechte und Interessen betroffen werden. Eine allfällige Parteistellung des Miteigentümers (Wohnungseigentümers) darf aber nicht dahingehend interpretiert werden, als damit auch die Gelegenheit zur Austragung privatrechtlicher Streitigkeiten vor der Baubehörde eingeräumt wird. Denn eine unzulässige Inanspruchnahme gemeinsam genutzter Anlagenteile durch Wohnungseigentümer kann von den übrigen Wohnungseigentümern nach den wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen unmittelbar zivilrechtlich bekämpft werden (VwGH 2007/06/0133).

Der Grundeigentümer bzw. Miteigentümer ist in Ansehung eines Ansuchens um Baubewilligung am Bauverfahren sohin regelmäßig nur hinsichtlich der Frage Partei, ob die liquid erforderliche, als Beilage dem Ansuchen anzuschließende Zustimmung der Grundeigentümer (der Miteigentümer) vorliegt oder nicht. Darüber hinaus können

die Grundeigentümer noch Partei des Bauverfahrens hinsichtlich der ihr Eigentum unmittelbar betreffenden Auflagen sein. So gesehen genießen die Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren nur eine eingeschränkte Parteistellung (VwGH 2008/05/0273).

§ 18 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BO 1996 fordert bei Vorhandensein mehrerer Miteigentümer des Baugrundstückes nur die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen. Eine Sonderstellung betreffend Wohnungseigentum enthält das Gesetz in diesem Zusammenhang nicht. Ausgehend vom klaren Gesetzeswortlaut ist daher bei Vorliegen der Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer nach Anteilen eine Berücksichtigung der Minderheitseigentümer betreffend die Zustimmung zum Bauverfahren auf ihrem Grundstück nicht mehr erforderlich (VwGH 2009/05/0301). Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b, NÖ BO 1996 fordert bei Vorhandensein mehrerer Miteigentümer des Baugrundstückes nur die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen. Eine Sonderstellung betreffend Wohnungseigentum enthält das Gesetz in diesem Zusammenhang nicht. Ausgehend vom klaren Gesetzeswortlaut ist daher bei Vorliegen der Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer nach Anteilen eine Berücksichtigung der Minderheitseigentümer betreffend die Zustimmung zum Bauverfahren auf ihrem Grundstück nicht mehr erforderlich (VwGH 2009/05/0301).

Im Übrigen greift eine Baubewilligung nicht in das Eigentumsrecht des Grundeigentümers ein, weshalb auch eine Zustimmungsverpflichtung des Grundeigentümers unter dem Gesichtspunkt des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums nicht geboten ist (VfGH B3509/96).

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu prüfen, ob der Beschwerdeführerin in den hier relevanten Verfahren überhaupt Parteistellung zukommt, war sie doch weder zum Zeitpunkt der Erlassung der verfahrensgegenständlichen Bescheide des Bürgermeisters der Gemeinde ***, noch ist sie aktuell als Wohnungseigentümerin von Top *** der von den Baumaßnahmen betroffenen Liegenschaft im Grundbuch eingetragen.

Wer Eigentümer ist, richtet sich nach den Bestimmungen des Zivilrechtes. Gemäß dem im § 431 ABGB und im Allgemeinen Grundbuchsgesetz 1955 verankerten Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip) kann die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte nur durch Eintragung im Grundbuch bewirkt werden. Wer Eigentümer ist, richtet sich nach den Bestimmungen des Zivilrechtes. Gemäß dem im Paragraph 431, ABGB und im Allgemeinen Grundbuchsgesetz 1955 verankerten Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip) kann die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte nur durch Eintragung im Grundbuch bewirkt werden.

Es bestehen zwar Ausnahmen von diesem Grundsatz des Eigentumserwerbs an Liegenschaften durch Eintragung im Grundbuch, soweit es die konstitutive Begründung von Wohnungseigentum betrifft, wird dieses gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002 jedoch ausschließlich durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es bestehen zwar Ausnahmen von diesem Grundsatz des Eigentumserwerbs an Liegenschaften durch Eintragung im Grundbuch, soweit es die konstitutive Begründung von Wohnungseigentum betrifft, wird dieses gemäß Paragraph 5, Absatz 3, WEG 2002 jedoch ausschließlich durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben.

In Bezug auf den Erblasser H ist zwar dessen Eigentumsrecht an Top *** der EZ *** in der KG *** infolge des Urteils des OGH vom 17.12.1985 vorgemerkt, tatsächlich ist aber nach wie vor die K - Gesellschaft m.b.H. als Wohnungseigentümerin eingetragen, während in Bezug auf den der Beschwerdeführerin eingereichten Nachlass ein Eintrag im Grundbuch völlig fehlt.

Eine Einverleibung des Eigentums der Beschwerdeführerin an Top *** im Grundbuch bestand zu keinem Zeitpunkt, weshalb im Verfahren auch keine konstitutive Begründung von Wohnungseigentum nachgewiesen werden konnte und auch keine Parteistellung in den angeführten Bauverfahren besteht. Die Nichteinbeziehung der Beschwerdeführerin in diese Bauverfahren durch den Bürgermeister der Gemeinde *** ist daher nicht zu beanstanden.

Der Beschwerde war daher kein Erfolg beschieden und war der bekämpfte Bescheid zu bestätigen.

8.

Zur Nichtdurchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

Diese Entscheidungen konnten gemäß § 24 Abs 2 und 4 VwGVG unter Entfall der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde von der Beschwerdeführerin nicht beantragt und waren im vorliegenden Beschwerdeverfahren überwiegend Rechtsfragen

zu beurteilen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist (VwGH 2012/05/0029 bzw. 2012/03/0038). Der entscheidungswesentliche Sachverhalt stand im Übrigen fest. Diese Entscheidungen konnten gemäß Paragraph 24, Absatz 2 und 4 VwGVG unter Entfall der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde von der Beschwerdeführerin nicht beantragt und waren im vorliegenden Beschwerdeverfahren überwiegend Rechtsfragen zu beurteilen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist (VwGH 2012/05/0029 bzw. 2012/03/0038). Der entscheidungswesentliche Sachverhalt stand im Übrigen fest.

9.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die Revision ist unzulässig, da sie nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung weicht nicht von der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, und die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Zudem stellen die – hier im Einzelfall beurteilten – Fragen keine „Rechtsfragen von grundsätzlicher, über den Einzelfall hinausgehender Bedeutung“ (VwGH Ro 2014/01/0033) dar. Die Revision ist unzulässig, da sie nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung weicht nicht von der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, und die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Zudem stellen die – hier im Einzelfall beurteilten – Fragen keine „Rechtsfragen von grundsätzlicher, über den Einzelfall hinausgehender Bedeutung“ (VwGH Ro 2014/01/0033) dar.

Schlagworte

Bau- und Raumordnungsrecht; Wohnungseigentum; Parteistellung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNl:2019:LVwG.AV.434.001.2019

Zuletzt aktualisiert am

04.11.2019

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