

TE Lvwg Erkenntnis 2015/7/7 VGW- 111/005/35060/2014

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.07.2015

Entscheidungsdatum

07.07.2015

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L82009 Bauordnung Wien

20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

AVG §13 Abs3

BauO Wr §63 Abs1 litc

BauO Wr §129 Abs2

WEG 2002 §28

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 2002 § 28 heute
2. WEG 2002 § 28 gültig ab 01.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
3. WEG 2002 § 28 gültig von 01.01.2009 bis 30.06.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
4. WEG 2002 § 28 gültig von 01.07.2002 bis 31.12.2008

Text

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Hason über die Beschwerde der W.-gemeinschaft, vertreten durch die I. GmbH, diese vertreten durch Rechtsanwälte GmbH & Co KG, in Wien, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung II, vom 20.11.2014, Aktenzahl MA37/XXX4315-2014-1, betreffend Zurückweisung des Ansuchens um baubehördliche Bewilligung von

Bauführungen, zu Recht erkannt: Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Hason über die Beschwerde der W.-gemeinschaft, vertreten durch die römisch eins. GmbH, diese vertreten durch Rechtsanwälte GmbH & Co KG, in Wien, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung römisch zwei, vom 20.11.2014, Aktenzahl MA37/XXX4315-2014-1, betreffend Zurückweisung des Ansuchens um baubehördliche Bewilligung von Bauführungen, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid behoben. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid behoben.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Bauansuchen vom 2.9.2014 beantragte die nunmehrige Beschwerdeführerin beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 – Gebietsgruppe Süd, die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch einer Attikamauer und Neuerrichtung eines Geländers auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Aus dem Ansuchen beigeschlossenen Pläne geht hervor, dass bei der Terrasse Top Nr. X die Brüstung samt Geländer abgebrochen und ein neues Geländer und einer Außenrinne errichtet werden soll. Mit Bauansuchen vom 2.9.2014 beantragte die nunmehrige Beschwerdeführerin beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 – Gebietsgruppe Süd, die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch einer Attikamauer und Neuerrichtung eines Geländers auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Aus dem Ansuchen beigeschlossenen Pläne geht hervor, dass bei der Terrasse Top Nr. römisch zehn die Brüstung samt Geländer abgebrochen und ein neues Geländer und einer Außenrinne errichtet werden soll.

Im Zuge des erstinstanzlichen Bewilligungsverfahrens wurde die Bauwerberin und nunmehrige Beschwerdeführerin von der Baubehörde mit Schreiben vom 12.9.2014 unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 13 Abs. 3 AVG zur Nachreichung folgender Unterlagen binnen einer Frist von 14 Tagen aufgefordert: Im Zuge des erstinstanzlichen Bewilligungsverfahrens wurde die Bauwerberin und nunmehrige Beschwerdeführerin von der Baubehörde mit Schreiben vom 12.9.2014 unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des Paragraph 13, Absatz 3, AVG zur Nachreichung folgender Unterlagen binnen einer Frist von 14 Tagen aufgefordert:

„1.) die Zustimmung der noch fehlenden EigentümerInnen der Liegenschaft EZ XX73 der Kat. Gemeinde Landstraße, oder ein ausführlicher und nachvollziehbarer Nachweis darüber, wodurch die Entwässerungsprobleme entstanden sind, warum die Entfernung der Absturzsicherung die einzige Möglichkeit der Entwässerungsprobleme darstellt, und warum ein Entwässerungsproblem auf einer nicht allgemeinen Terrasse die gemeinschaftlichen Interessen berührt. Im Übrigen wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19.9.2006, Zl. 2004/05/0196 verwiesen, wodurch ein Mehrheitsbeschluss nach § 29 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG2002) nur dort in Betracht kommt, wo Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden.“ „1.) die Zustimmung der noch fehlenden EigentümerInnen der Liegenschaft EZ XX73 der Kat. Gemeinde Landstraße, oder ein ausführlicher und nachvollziehbarer Nachweis darüber, wodurch die Entwässerungsprobleme entstanden sind, warum die Entfernung der Absturzsicherung die einzige Möglichkeit der Entwässerungsprobleme darstellt, und warum ein Entwässerungsproblem auf einer nicht allgemeinen Terrasse die gemeinschaftlichen Interessen berührt. Im Übrigen wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19.9.2006, Zl. 2004/05/0196 verwiesen, wodurch ein Mehrheitsbeschluss nach Paragraph 29, Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG2002) nur dort in Betracht kommt, wo Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden.“

Am 25.9.2014 wurden vom Planverfasser Aktenvermerke hinsichtlich der Terrasse der Wohnung Top Nr. X im 6. Stock der gegenständlichen Liegenschaft nachgereicht. Im Aktenvermerk vom 27.6.2013 wird die Örtlichkeit beschrieben und Mängel der Dachentwässerung aufgrund des fehlenden Gefälles, der ungünstigen Lage der Entwässerungspunkte und des Wasserspeiers der direkt auf die Straße, über der Gegensprechanlage entwässert, angeführt. Als Sanierungskonzept wird der Abbruch der Attikamauer, Herstellung eines Geländers und einer Außenrinne sowie weiters Erneuerung des gesamten Dachaufbaus angeregt. Dieses Sanierungskonzept wurde auch mit Umlaufbeschluss Terrassensanierung (Top Nr. X) beschlossen, mit Aushang das Ergebnis bekanntgegeben und ist lt. Vermerk des

Bezirksgerichts Innere Stadt vom 5.3.2014 unbekämpft geblieben. Im Aktenvermerk vom 1.9.2014 führt der Planverfasser aus, dass die eingereichten Baumaßnahmen, durch Entwässerungsprobleme der Terrasse erforderlich sind und keine ästhetischen Gründe haben, sondern aus der erforderlichen Sanierung der Terrassenentwässerung resultieren. Am 25.9.2014 wurden vom Planverfasser Aktenvermerke hinsichtlich der Terrasse der Wohnung Top Nr. römisch zehn im 6. Stock der gegenständlichen Liegenschaft nachgereicht. Im Aktenvermerk vom 27.6.2013 wird die Örtlichkeit beschrieben und Mängel der Dachentwässerung aufgrund des fehlenden Gefälles, der ungünstigen Lage der Entwässerungspunkte und des Wasserspeiers der direkt auf die Straße, über der Gegensprechanlage entwässert, angeführt. Als Sanierungskonzept wird der Abbruch der Attikamauer, Herstellung eines Geländers und einer Außenrinne sowie weiters Erneuerung des gesamten Dachaufbaus angeregt. Dieses Sanierungskonzept wurde auch mit Umlaufbeschluss Terrassensanierung (Top Nr. römisch zehn) beschlossen, mit Aushang das Ergebnis bekanntgegeben und ist lt. Vermerk des Bezirksgerichts Innere Stadt vom 5.3.2014 unbekämpft geblieben. Im Aktenvermerk vom 1.9.2014 führt der Planverfasser aus, dass die eingereichten Baumaßnahmen, durch Entwässerungsprobleme der Terrasse erforderlich sind und keine ästhetischen Gründe haben, sondern aus der erforderlichen Sanierung der Terrassenentwässerung resultieren.

In weiterer Folge erließ die Baubehörde nach Ablauf der gesetzten Verbesserungsfrist den nunmehr angefochtenen Bescheid vom 20.11.2014, mit welchem das verfahrensgegenständliche Bauansuchen gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen wurde. Dieser Bescheid wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG vom 12.9.2014 hinsichtlich des Nachweises, wie ein Entwässerungsproblem auf einer nicht allgemeinen Terrasse die gemeinschaftlichen Interessen berührt, unbeachtet blieb., In weiterer Folge erließ die Baubehörde nach Ablauf der gesetzten Verbesserungsfrist den nunmehr angefochtenen Bescheid vom 20.11.2014, mit welchem das verfahrensgegenständliche Bauansuchen gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurückgewiesen wurde. Dieser Bescheid wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Aufforderung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG vom 12.9.2014 hinsichtlich des Nachweises, wie ein Entwässerungsproblem auf einer nicht allgemeinen Terrasse die gemeinschaftlichen Interessen berührt, unbeachtet blieb.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die nunmehr vorliegende Beschwerde, die wie folgt begründet wird: Gegen diesen Bescheid richtet sich die nunmehr vorliegende Beschwerde, die wie folgt begründet wird:

„1.1. Am 2.9.2014 haben wir bei der Behörde das gegenständliche Bauansuchen eingereicht, mit dem um Bewilligung des Abbruchs der bestehenden Attikamauer und der Herstellung einer Außenrinne mit gleichmäßigem Gefälle nach außen an der im Dachgeschoss gelegenen straßenseitigen Terrasse zur Behebung der entstandenen Entwässerungsprobleme angesucht wurde. Dem Antrag waren u.a. die Nachweise über die Zustimmung einer Mehrheit der Miteigentümer der Liegenschaft (an der Wohnungseigentum begründet ist) beigelegt.

1.2. Am 5.9.2014 forderte die Behörde die Übersendung einer unterfertigten Beilage hinsichtlich der Erneuerung des Geländers, welchem Ersuchen noch am selben Tag Rechnung getragen wurde.

Darin wurde (nochmals) darauf verwiesen, dass die eingereichten Baumaßnahmen durch Entwässerungsprobleme der Terrasse erforderlich sind, die bereits wiederholt zu Wassereintritten geführt haben, und die Erneuerung des Geländers somit keine ästhetischen Gründe hat, sondern aus der erforderlichen Sanierung der Terrassenentwässerung resultiert.

Ebenso wurde den Unterlagen das Merkblatt für Wohnungseigentümerinnen, Zustimmungserfordernisse nach der Bauordnung für Wien und eine Kopie aus Dr. Wolfgang D. Das Wohnungseigentumsgesetz, Ausgabe August 2010, beigelegt, womit nachgewiesen wurde, dass es sich bei den betroffenen Bauteilen um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt.

1.3. Sodann forderte uns die Behörde am 12.9.2014 u.a. zum Nachweis auf, warum ein Entwässerungsproblem auf einer nicht allgemeinen Terrasse die gemeinschaftlichen Interessen berührt.

Trotz der bereits am 5.9.2014 an die Behörde übermittelten Unterlagen erfolgte eine persönliche Vorsprache bei der Behörde, in welcher dargelegt wurde, dass das Bauansuchen allgemeine Teile der Liegenschaft betrifft und aufgrund der Entwässerungsprobleme gemeinschaftliche Interessen berührt werden.

Darüber hinaus wurde der Behörde am 22.9.2014 ein Aktenvermerk übermittelt, der nochmals eine Darstellung der eingereichten Maßnahmen beinhaltet und dem wiederum zu entnehmen ist, dass es sich bei den vom Bauansuchen betroffenen Teilen der Liegenschaft um Allgemeinteile handelt.

1.4. Dennoch hat die Behörde mit dem nunmehr bekämpften Bescheid unser Ansuchen zurückgewiesen, weil die Aufforderung vom 12.9.2014 hinsichtlich des Nachweises, wie eine nicht allgemeine Terrasse die gemeinschaftlichen Interessen berührt, unbeachtet geblieben sei.

2. Wir bekämpfen diesen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Wir sind durch den bekämpften Bescheid in unserem Recht auf eine inhaltliche Entscheidung über das von uns beantragte Bauansuchen und in unserem Recht auf Stattgebung dieses Bauansuchens verletzt.

3. Zur Begründung der Beschwerde:

3.1. Die Behörde bezieht sich im bekämpften Bescheid auf ihr Schreiben vom 12.9.2014, wo wir aufgefordert wurden beizubringen

3.1.1. entweder die Zustimmung der „noch fehlenden Eigentümerinnen der gegenständlichen Liegenschaft“, womit offenkundig die Unterfertigung der Pläne durch jene Miteigentümer, die sie bisher nicht unterfertigt hatten, gemeint war (welche unstrittig nicht vorliegt)

3.1.2. oder

- ein ausführlicher nachvollziehbarer Nachweis darüber, wodurch die Entwässerungsprobleme entstanden sind;

- warum die Entfernung der bestehenden Absturzsicherung die einzige Möglichkeit der Behebung der Entwässerungsprobleme darstellt,

- und warum ein Entwässerungsproblem auf einer nicht allgemeinen Terrasse die gemeinschaftlichen Interessen berührt.

Die ersten beiden Themenkreise wurden zutreffend auch von der Behörde als erfüllt angesehen, dies wohl nicht zuletzt auch aufgrund des am 22.9.2014 eingereichten Aktenvermerks.

Nur der Nachweis, wie eine nicht allgemeine Terrasse die gemeinschaftlichen Interessen berührt, soll nach Auffassung der Behörde nicht erbracht worden sein. Dies ist aber sowohl aus formellen als auch materiellen Gründen unrichtig.

3.2. Die Aufforderung vom 12.9.2014 geht zunächst von der unrichtigen Auffassung aus, dass es sich bei der betroffenen Terrasse nicht um eine Allgemeinfläche der Liegenschaft handelt (dazu noch im Folgenden).

Aber selbst ausgehend von dieser unzutreffenden Rechtsauffassung wäre der geforderte Nachweis, wie gemeinschaftliche Interessen berührt werden, im Verfahren längst erbracht worden:

3.2.1. Schon mit den am 5.9.2014 übermittelten Unterlagen haben wir nachgewiesen, dass die Bauführung im Interesse aller Wohnungseigentümer gelegen ist, wobei insoweit vor allem auf das Merkblatt für Wohnungseigentümerinnen der Stadt Wien vom Jänner 2007 zu verweisen ist, das wir der Behörde vorgelegt haben.

3.2.2. Aber auch aus dem am 22.9.2014 bei der Behörde eingereichten Aktenvermerk geht hervor, weshalb gemeinschaftliche Interessen berührt sind:

Es wurde darin ausgeführt, dass die Entwässerung der Terrasse derzeit durch einen Durchbruch durch die Attikamauer als Wasserspeier direkt auf den Gehsteig vor dem gegenständlichen Haus erfolgt.

Gerade durch den auf den Gehsteig entwässernden Wasserspeier kommt es im Winter zur Eiszapfenbildung, wobei der Speier unmittelbar über der Gegensprechanlage des Hauses angeordnet ist, sodass Gefahr im Verzug vorliegt. Darauf wurde deutlich in diesem Aktenvermerk hingewiesen.

Käme es dadurch etwa zur Verletzung von Leib und Leben anderer Personen, bestünde eine Haftung der gesamten Eigentümergemeinschaft.

Darüber hinaus weist der Terrassenbelag ein geringes Gefälle zum Haus hin auf, sodass Wasser, das nicht auf die Straße entwässert, in das Mauerwerk eindringen kann. Dies betrifft nicht nur jene Wohnung, von welcher man auf die Terrasse zugehen kann, sondern naturgemäß auch andere Wohnungen der Liegenschaft (vor allem die darunter gelegenen).

3.2.3. Der am 12.9.2014 erteilten Aufforderung zum Nachweis, wie eine nicht allgemeine Terrasse die gemeinschaftlichen Interessen berühren könne, wurde daher - losgelöst von der unrichtigen Rechtsansicht der Behörde, wonach die Terrasse kein Allgemeinteil der Liegenschaft sei (dazu noch im Folgenden) - inhaltlich entsprochen.

Schon aus diesem Aspekt hätte die Behörde unser Bauansuchen nicht zurückweisen dürfen, sondern hätte es einer inhaltlichen Erledigung zuführen müssen. Schon dadurch ist der bekämpfte Bescheid mit Rechtswidrigkeit behaftet.

3.3. Vor allem aber betrifft das gegenständliche Bauansuchen Allgemeinteile der Liegenschaft:

3.3.1. Nach § 28 Abs. 1 WEG entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören nach § 28 Abs. 1 Z. 1 WEG die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt. 3.3.1. Nach Paragraph 28, Absatz eins, WEG entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des Paragraph 3, MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt.

3.3.2. Zum Begriff der allgemeinen Teile der Liegenschaft liegt reichhaltige Judikatur vor, nach welcher völlig unstrittig ist, dass darunter u.a. fallen

- Fassadenflächen und Außenfenster (Mietsammlung 45.542), wobei Außenfenster einer Wohnung zugleich allgemeine Teile der Liegenschaft sind (womit die offenbar von der Behörde vertretene Auffassung widerlegt ist, dass mehr oder minder „alles und jedes“, das von nur einer Wohnung aus zugänglich ist, automatisch kein allgemeiner Teil der Liegenschaft sein könne);

- Außenflächen (Mietsammlung 35.610);

- die Außenfassade (Mietsammlung 58.417; Mietsammlung 62.425);

- im Regelfall überhaupt die „Außenhaut“ des Gebäudes (Mietsammlung 61.461);

- Außenmauern und Scheidewände (Mietsammlung 50.575; Mietsammlung 51.520);

- die Decke zwischen Wohnungseigentumsobjekten (Mietsammlung 50.575; Mietsammlung 51.523; Mietsammlung 51.520), was im gegenständlichen Fall zutrifft, da der Boden der Terrasse gleichzeitig die Decke der darunter befindlichen Wohnung darstellt;

- tragende Konstruktionen (Mietsammlung 51.523),

- auch Sanierungsarbeiten auf der Terrasse dienen der Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (WÜRTH / ZINGHER / KOVANYI, Miet- und Wohnrecht, RZ 7 zu § 28 WEG mwN). auch Sanierungsarbeiten auf der Terrasse dienen der Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (WÜRTH / ZINGHER / KOVANYI, Miet- und Wohnrecht, RZ 7 zu Paragraph 28, WEG mwN).

•

Eine undicht gewordene Terrasse fällt in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft (Mietsammlung 38.659).

3.3.3. All dies gilt im gegenständlichen Fall umso mehr, in dem es ja nicht um die Interessen jenes Wohnungseigentümers geht, der die Terrasse von seiner Wohnung aus benützt, sondern in dem es ausschließlich um Probleme der Entwässerung von dieser Terrasse geht, wodurch

•

Wasser in das Mauerwerk der gesamten Liegenschaft eindringen kann;

•

Wasser aber auch auf die Straße vor der Liegenschaft dringt, was - wie oben bereits dargestellt - gerade im Winter zu einem enormen Gefährdungspotential führt, für das letztlich die gesamte Eigentümergemeinschaft haften würde.

3.3.4. Die Behörde hat daher auch materiell verkannt, dass es sich bei den gegenständlichen Arbeiten ausschließlich um solche an allgemeinen Teilen der Liegenschaft handelt.

Sie hätte daher unserem Bauansuchen auch inhaltlich stattgeben müssen.

4. Wir stellen sohin den ANTRAG

auf ersatzlose Aufhebung des bekämpften Bescheides und Zurückverweisung der Rechtssache an die erstinstanzliche Behörde.“

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 13 Abs. 3 AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden, angemessenen Frist zurückgewiesen wird.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien (BO) hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren neben anderen Unterlagen die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, vorzulegen, wobei diese auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden kann.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes hat die Behörde den Antragsteller gemäß § 13 Abs. 3 AVG auf Mängel schriftlicher Anbringen „in geeigneter Weise und ohne unnötigen Aufschub aufmerksam zu machen“ (vgl. VwGH vom 20. April 1988, Zl. 88/01/0023, u. a.). Im gegenständlichen Fall trifft dies zu, da entsprechend den obigen Darlegungen eine Aufforderung nachweislich erfolgt ist.

Zunächst ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach der Bauwerber, so er eine vom Grundeigentümer verschiedene Person bzw. nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, die Zustimmung des Grundeigentümers bzw. aller Miteigentümer oder ein ihm die Bauführung einräumendes Recht „liquid“ nachzuweisen hat. Ein liquider Nachweis liegt nur dann vor, wenn dargetan wird, dass es keinesfalls mehr fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde (vgl. VwGH vom 3. März 1959, Zlen. 151, 152/58).

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

Im gegenständlichen Fall ist nach den Einreichplänen eine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die im § 28 WEG 2002 genannten Angelegenheiten (bauliche Erhaltungsmaßnahmen) hinausgeht, geplant. Ein Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer für die geplanten Änderungen wurde gefasst und hat weiters die (überstimmte) Minderheit nach der vorliegenden Amtsbestätigung des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien nicht innerhalb der maßgebenden Frist das Gericht angerufen. Es ist daher davon auszugehen, dass dadurch im Sinne der oben zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Zustimmung der Minderheit zu der gegenständlichen Bauführung ersetzt wurde. Gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden, angemessenen Frist zurückgewiesen wird., , Gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera c, der Bauordnung für Wien (BO) hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren neben anderen Unterlagen die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, vorzulegen, wobei diese auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden kann., , Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes hat die Behörde den Antragsteller gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG auf Mängel schriftlicher Anbringen „in geeigneter Weise und ohne unnötigen Aufschub aufmerksam zu machen“(vgl. VwGH vom 20. April 1988, Zl. 88/01/0023, u. a.). Im gegenständlichen Fall trifft dies zu, da entsprechend den obigen Darlegungen eine Aufforderung nachweislich erfolgt ist., , Zunächst ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach der Bauwerber, so er eine vom Grundeigentümer verschiedene Person bzw. nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, die Zustimmung des Grundeigentümers bzw. aller Miteigentümer oder ein ihm die Bauführung einräumendes Recht „liquid“ nachzuweisen hat. Ein liquider Nachweis liegt nur dann vor, wenn dargetan wird, dass es keinesfalls mehr fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde vergleiche VwGH vom 3. März 1959, Zlen. 151, 152/58)., , Gemäß Paragraph 29, Absatz eins, des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002) (außerordentliche Verwaltung) entscheidet über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die im Paragraph 28, WEG 2002 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, die Mehrheit der Wohnungseigentümer, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate, bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (Paragraph 25, Absatz 2, WEG 2002) hingegen sechs Monate, und beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß Paragraph 24, Absatz 5, WEG 2002., , Im gegenständlichen Fall ist nach den Einreichplänen eine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die im Paragraph 28, WEG 2002 genannten Angelegenheiten (bauliche Erhaltungsmaßnahmen) hinausgeht, geplant. Ein Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer für die geplanten Änderungen wurde gefasst und hat weiters die (überstimmte) Minderheit nach der vorliegenden Amtsbestätigung des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien nicht innerhalb der maßgebenden Frist das Gericht angerufen. Es ist daher davon auszugehen, dass dadurch im Sinne der oben zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Zustimmung der Minderheit zu der gegenständlichen Bauführung ersetzt wurde.

Der Nachweis der Zustimmung der Eigentümer mittels Mehrheitsbeschluss wurde von der Baubehörde nunmehr offensichtlich akzeptiert obwohl diese Unterlagen bereits vollständig mit der Einreichung vorgelegt wurden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zu § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien wiederholt die Auffassung vertreten, dass jeder Miteigentümer zur Vornahme von Instandhaltungsarbeiten verpflichtet ist und dementsprechend für die gesamten Kosten der Ersatzvornahme solidarisch mit den übrigen Miteigentümern haftet (vgl. unter vielen die hg. Erkenntnisse vom 20. April 2001, Zl. 2000/05/0129, und vom 3. Juli 2003, 2000/05/0262). Dies gilt auch für Wohnungseigentümer in Hinblick auf Bauaufträge, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder gemeinsame Teile der Baulichkeit beziehen (vgl. in diesem Sinn die hg. Erkenntnisse vom 11. Dezember 1990, Zl. 88/05/0227, und vom 29. August 2000, Zl. 2000/05/0110), spricht doch § 129 Abs. 4 ebenso wie Abs. 10 der Bauordnung für Wien in Bezug auf die Wohnungseigentümer davon, dass "die Aufträge gegebenenfalls an die Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit" zu richten sind. Nur in solchen Fällen, wo sich der Auftrag auf eine konkrete Nutzungseinheit beschränkt, wäre nur der konkrete Wohnungseigentümer als Adressat eines Auftrages heranzuziehen. In allen anderen Fällen, in dem es um Aufträge betreffend allgemeine Teile der Baulichkeit geht, ist jeder Miteigentümer zur Instandhaltung verpflichtet und haftet solidarisch mit den übrigen Miteigentümern u.a. für die

Kosten einer möglichen Ersatzvornahme (VwGH vom 12.10.2007, Zl. 2006/05/0293). Der Verwaltungsgerichtshof hat zu Paragraph 129, Absatz 2, der Bauordnung für Wien wiederholt die Auffassung vertreten, dass jeder Miteigentümer zur Vornahme von Instandhaltungsarbeiten verpflichtet ist und dementsprechend für die gesamten Kosten der Ersatzvornahme solidarisch mit den übrigen Miteigentümern haftet (vergleiche unter vielen die hg. Erkenntnisse vom 20. April 2001, Zl. 2000/05/0129, und vom 3. Juli 2003, 2000/05/0262). Dies gilt auch für Wohnungseigentümer in Hinblick auf Bauaufträge, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder gemeinsame Teile der Baulichkeit beziehen (vergleiche in diesem Sinn die hg. Erkenntnisse vom 11. Dezember 1990, Zl. 88/05/0227, und vom 29. August 2000, Zl. 2000/05/0110), spricht doch Paragraph 129, Absatz 4, ebenso wie Absatz 10, der Bauordnung für Wien in Bezug auf die Wohnungseigentümer davon, dass "die Aufträge gegebenenfalls an die Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit" zu richten sind. Nur in solchen Fällen, wo sich der Auftrag auf eine konkrete Nutzungseinheit beschränkt, wäre nur der konkrete Wohnungseigentümer als Adressat eines Auftrages heranzuziehen. In allen anderen Fällen, in dem es um Aufträge betreffend allgemeine Teile der Baulichkeit geht, ist jeder Miteigentümer zur Instandhaltung verpflichtet und haftet solidarisch mit den übrigen Miteigentümern u.a. für die Kosten einer möglichen Ersatzvornahme (VwGH vom 12.10.2007, Zl. 2006/05/0293).

Die nunmehrige Zurückweisung nach § 13 Abs. 3 AVG ist nicht nachvollziehbar, da einerseits durch den Planverfasser dargelegt wurde, warum die Interessen aller Miteigentümer betroffen sind und andererseits feststeht, dass es sich bei der Außenhaut des Gebäudes um einen allgemeinen Teil des Hauses handelt. Es ist jedenfalls nachvollziehbar, dass ein Wassereintritt über die Terrasse der Wohnung Top Nr. X die Interessen der gesamten Hauseigentümergeinschaft betrifft, wenn dadurch der Bauzustand des Gebäudes verschlechtert wird. So erginge ein allenfalls erforderlicher Bauauftrag aufgrund von Wassereintritten über die Terrasse, entsprechend der oben wieder gegeben Judikatur, jedenfalls auch an alle Wohnungsmiteigentümer und ist daher ein entsprechender Nachweis entbehrlich, ergibt sich doch schon aus den Bestimmungen des § 129 BO warum die Interessen aller Miteigentümer betroffen sind. Die Zurückweisung aufgrund des vermeintlich fehlenden Nachweises erweist sich daher als unberechtigt. Die nunmehrige Zurückweisung nach Paragraph 13, Absatz 3, AVG ist nicht nachvollziehbar, da einerseits durch den Planverfasser dargelegt wurde, warum die Interessen aller Miteigentümer betroffen sind und andererseits feststeht, dass es sich bei der Außenhaut des Gebäudes um einen allgemeinen Teil des Hauses handelt. Es ist jedenfalls nachvollziehbar, dass ein Wassereintritt über die Terrasse der Wohnung Top Nr. römisch zehn die Interessen der gesamten Hauseigentümergeinschaft betrifft, wenn dadurch der Bauzustand des Gebäudes verschlechtert wird. So erginge ein allenfalls erforderlicher Bauauftrag aufgrund von Wassereintritten über die Terrasse, entsprechend der oben wieder gegeben Judikatur, jedenfalls auch an alle Wohnungsmiteigentümer und ist daher ein entsprechender Nachweis entbehrlich, ergibt sich doch schon aus den Bestimmungen des Paragraph 129, BO warum die Interessen aller Miteigentümer betroffen sind. Die Zurückweisung aufgrund des vermeintlich fehlenden Nachweises erweist sich daher als unberechtigt.

Gegenstand des Verfahrens der Baubehörde und des angefochtenen Bescheides war ausschließlich die Frage der Zustimmung der Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bzw. die diesbezüglich geforderten Nachweise als Voraussetzung für die weitere sachliche Behandlung des vorliegenden Ansuchens um Baubewilligung. Eine inhaltliche Behandlung des Bauansuchens, wie die Durchführung des erforderlichen Ermittlungsverfahrens und Überprüfung des Bauvorhabens auf seine Einhaltung der maßgebenden Bestimmungen - somit auf seine Bewilligungsfähigkeit - ist hingegen nicht erfolgt.

Da sich der Gegenstand des Bescheides ausschließlich auf die Frage der erforderlichen Zustimmung der Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft zu dem vorliegenden Bauvorhaben bzw. auf die Beibringung von sonstigen Nachweisen beschränkt hat und sich die diesbezügliche Entscheidung der Baubehörde als unrichtig erweist, konnte der angefochtene Bescheid nur ersatzlos aufgehoben werden, um den Weg für eine sachliche Behandlung des Bauansuchens unter Durchführung der erforderlichen Prüfung des Bauvorhabens und des notwendigen Ermittlungsverfahrens freizumachen. Im fortzusetzenden Verfahren wäre wohl auch zu prüfen, warum der zu ändernde Terrassenaufbau in den eingereichten Plänen nicht dargestellt wurde. Gegenstand des Verfahrens der Baubehörde und des angefochtenen Bescheides war ausschließlich die Frage der Zustimmung der Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bzw. die diesbezüglich geforderten Nachweise als Voraussetzung für die weitere sachliche Behandlung des vorliegenden Ansuchens um Baubewilligung. Eine inhaltliche Behandlung des

Bauansuchens, wie die Durchführung des erforderlichen Ermittlungsverfahrens und Überprüfung des Bauvorhabens auf seine Einhaltung der maßgebenden Bestimmungen - somit auf seine Bewilligungsfähigkeit - ist hingegen nicht erfolgt., , Da sich der Gegenstand des Bescheides ausschließlich auf die Frage der erforderlichen Zustimmung der Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft zu dem vorliegenden Bauvorhaben bzw. auf die Beibringung von sonstigen Nachweisen beschränkt hat und sich die diesbezügliche Entscheidung der Baubehörde als unrichtig erweist, konnte der angefochtene Bescheid nur ersatzlos aufgehoben werden, um den Weg für eine sachliche Behandlung des Bauansuchens unter Durchführung der erforderlichen Prüfung des Bauvorhabens und des notwendigen Ermittlungsverfahrens freizumachen. Im fortzusetzenden Verfahren wäre wohl auch zu prüfen, warum der zu ändernde Terrassenaufbau in den eingereichten Plänen nicht dargestellt wurde.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Abbruch einer Attikamauer; Neuerrichtung eines Geländers; Wassereintritt über die Terrasse; Zustimmung der Miteigentümer

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2015:VGW.111.005.35060.2014

Zuletzt aktualisiert am

27.07.2015

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at