

TE Lvwg Erkenntnis 2015/2/24 VGW-111/026/30127/2014

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.02.2015

Entscheidungsdatum

24.02.2015

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L82009 Bauordnung Wien

Norm

AVG §13 Abs3

VwGVG §24 Abs4

BauO Wr §63 Abs1 litc

BauO Wr §134 Abs3

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. VwGVG § 24 heute
2. VwGVG § 24 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 24 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
4. VwGVG § 24 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Maga. Ebner, LL.M. über den Vorlageantrag des Herrn H. gegen die Beschwerdeentscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 18. Juli 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-3/2014, mit der der Bescheid des Magistrats

der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 17. April 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-1/2014, aufgrund der gegen diesen Bescheid von der X. erhobenen Beschwerde, aufgehoben worden war, zu Recht erkannt: Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Maga. Ebner, LL.M. über den Vorlageantrag des Herrn H. gegen die Beschwerdeentscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 18. Juli 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-3/2014, mit der der Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 17. April 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-1/2014, aufgrund der gegen diesen Bescheid von der römisch zehn. erhobenen Beschwerde, aufgehoben worden war, zu Recht erkannt:

I. Der Vorlageantrag gegen die Beschwerdeentscheidung vom 18. Juli 2014 wird als unbegründet abgewiesen und die Beschwerdeentscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 18. Juli 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-3/2014, mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch dieses Bescheides zu lauten hat: „Die Herrn H. mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 17. April 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-1/2014, erteilte Baubewilligung wird versagt.“ römisch eins. Der Vorlageantrag gegen die Beschwerdeentscheidung vom 18. Juli 2014 wird als unbegründet abgewiesen und die Beschwerdeentscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 18. Juli 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-3/2014, mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch dieses Bescheides zu lauten hat: „Die Herrn H. mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 17. April 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-1/2014, erteilte Baubewilligung wird versagt.“

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. römisch zwei. 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 Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 17. April 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-1/2014 wurde Herrn H. als Bauwerber gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung zur Erweiterung der bestehenden Dachterrasse der Wohnung Top ... um 27,02 m² erteilt. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 17. April 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-1/2014 wurde Herrn H. als Bauwerber gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung zur Erweiterung der bestehenden Dachterrasse der Wohnung Top ... um 27,02 m² erteilt.

Dieser Bescheid wurde in der Folge dem Bauwerber am 25.04.2014 und den weiteren GrundmiteigentümerInnen der Liegenschaft EZ ... KG ..., darunter auch der Grundmiteigentümerin und Beschwerdeführerin X. am 24.04.2014 wirksam zugestellt. Dieser Bescheid wurde in der Folge dem Bauwerber am 25.04.2014 und den weiteren GrundmiteigentümerInnen der Liegenschaft EZ ... KG ..., darunter auch der Grundmiteigentümerin und Beschwerdeführerin römisch zehn. am 24.04.2014 wirksam zugestellt.

Gegen diesen Bescheid erhob die Grundmiteigentümerin X. rechtzeitig Beschwerde (Datum der Postaufgabe 21.05.2014) und führte darin wie folgt aus: Gegen diesen Bescheid erhob die Grundmiteigentümerin römisch zehn. rechtzeitig Beschwerde (Datum der Postaufgabe 21.05.2014) und führte darin wie folgt aus:

„1. Wir sind Miteigentümer (und im Übrigen auch Verwalter) der Liegenschaft EZ ... KG Erst durch Zustellung des gegenständlichen Bescheides am 24. April 2014 gelangte uns zur Kenntnis, dass der Miteigentümer dieser Liegenschaft und Wohnungseigentümer der Wohnung Top ..., Herr H., als Bauwerber und Grundmiteigentümer um eine „nachträgliche Baubewilligung“ für die „Erweiterung der Dachterrasse um 27,02 m²“ angesucht hat.

2. Wir haben diesem Bauansuchen keine Zustimmung erteilt. Da die Behörde unsere Zustimmung (zu Unrecht) annimmt, erklären wir ausdrücklich, unsere Zustimmung zu der vom Bauwerber beantragten Erweiterung der Dachterrasse der Wohnung top ... um 27,02 m² zurückzuziehen und somit zu widerrufen.

3. Obwohl wir rechtlich nicht dazu verhalten sind, halten wir es für sinnvoll, dass wir unseren Standpunkt in der gebotenen Kürze begründen.

Der Bauwerber hat sich offenbar gegenüber der Baubehörde darauf berufen, dass der dem Bauansuchen

angeschlossene Plan aus dem Jahr 1994 die Unterschrift einer Mitarbeiterin unseres Unternehmens und unseren Firmenstempel trägt. Der Bauwerber hat offenbar gegenüber der Baubehörde ins Treffen geführt, dass wir der Terrassenerweiterung unsere Zustimmung erteilt haben.

Dies ist nicht der Fall.

Zum Zeitpunkt der Unterfertigung der Planskizze vom 6.07.1994 waren wir in unserer Eigenschaft als Vermieter Alleineigentümer der Liegenschaft. Es wäre Aufgabe unseres damaligen Mieters, des nunmehrigen Bauwerbers, gewesen, als Bauwerber um eine baubehördliche Genehmigung für diesen von ihm geäußerten Sonderwunsch anzusuchen. Tatsache ist, dass um diese Genehmigung vom Bauwerber, unserem vormaligen Mieter, nicht angesucht wurde.

Im Zuge der Eigentumsbildung (2005/2006) ist der Nutzwertgutachter vom Baukonsens ausgegangen, er hat somit in seinem Nutzwertgutachten bei der Berechnung des Nutzwertes der Wohnung top ... jene Terrassenfläche (21,92 m²) berücksichtigt, die baubehördlich genehmigt war. Basierend auf diesem Nutzwertgutachten wurde unter anderem vom jetzigen Bauwerber der Wohnungseigentumsvertrag und der mit uns abgeschlossene Kaufvertrag unterfertigt. Somit steht fest, dass der Bauwerber die den Gegenstand der Baubewilligung bildende Dachterrassenfläche käuflich von uns nicht (mit)erworben hat und ihm diese Fläche auch kraft des zwischen allen Miteigentümern geltenden Wohnungseigentumsvertrages nicht zur Alleinbenützung überlassen ist. Im Zuge der Eigentumsbildung (2005 aus 2006,) ist der Nutzwertgutachter vom Baukonsens ausgegangen, er hat somit in seinem Nutzwertgutachten bei der Berechnung des Nutzwertes der Wohnung top ... jene Terrassenfläche (21,92 m²) berücksichtigt, die baubehördlich genehmigt war. Basierend auf diesem Nutzwertgutachten wurde unter anderem vom jetzigen Bauwerber der Wohnungseigentumsvertrag und der mit uns abgeschlossene Kaufvertrag unterfertigt. Somit steht fest, dass der Bauwerber die den Gegenstand der Baubewilligung bildende Dachterrassenfläche käuflich von uns nicht (mit)erworben hat und ihm diese Fläche auch kraft des zwischen allen Miteigentümern geltenden Wohnungseigentumsvertrages nicht zur Alleinbenützung überlassen ist.

Da zahlreiche andere Wohnungseigentümer ihre Dachterrassenflächen ohne baubehördliche Genehmigung erweitert haben bzw. einzelne Wohnungseigentümer auch eine Erweiterung der Dachterrassen beehrten, haben wir im Jahr 2010 Einreichpläne anfertigen lassen; diese beinhalteten unter anderem auch eine Terrassenerweiterung zugunsten des Bauwerbers, allerdings in einem geringeren Ausmaß. Lediglich dieser flächenmäßig geringeren Ausführung der Dachterrasse in Übereinstimmung mit dem Einreichplan haben wir in diesem (durch Zurückweisung) beendeten Verfahren unsere Zustimmung erteilt. In diesem Einreichplan traten wir auch als Bauwerber für die von unseren Mietern erweiterten Dachterrassenflächen auf. Dieses Bauansuchen wurde nämlich von der Baubehörde mit der Begründung zurückgewiesen, dass wir bzw. die weiteren Bauwerber nicht fristgerecht die Unterschriften aller Miteigentümer beibringen konnten.

Da somit zahlreiche Miteigentümer diesem Einreichplan keine Zustimmung erteilt haben, haben wir (gemeinsam mit zwei weiteren Wohnungseigentümern) schließlich am Bezirksgericht ... zu ... ein Verfahren anhängig machen müssen, in welchem alle anderen Miteigentümer Antragsgegner waren. In diesem Verfahren hat das Bezirksgericht ... in seinem rk. Sachbeschluss die Zustimmung der Antragsgegner zu den von uns (und den beiden anderen Wohnungseigentümern) beabsichtigten Terrassenerweiterungen ersetzt und uns bzw. den beiden anderen Wohnungseigentümern das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung der konkret bezeichneten erweiterten Terrassenfläche zu den Bedingungen einer Nutzungsvereinbarung, insbesondere gegen Bezahlung eines angemessenen Entgelts, eingeräumt. Der Inhalt dieser Nutzungsvereinbarung wurde in einem Mediationsverfahren erarbeitet. In dieser Nutzungsvereinbarung wurde vom Gericht für die Benützung der Terrassen ein angemessenes Benützungsentgelt festgesetzt.

Dieser Sachbeschluss war dann in der Folge die Grundlage für die weiteren Dachterrassenerweiterungen zu den Bedingungen der Nutzungsvereinbarung. Diese Dachterrassenerweiterungen haben wir gemeinsam mit der Baueinreichung im Jahr 2013 der MA 37 vorgelegt und sind von dieser bewilligt worden.

Der Bauwerber weigert sich, einerseits für die Erweiterungsfläche ein angemessenes Benützungsentgelt zu bezahlen und andererseits sich den in dieser Nutzungsvereinbarung für alle Wohnungseigentümer geltenden (auch flächenmäßigen) Beschränkungen zu unterwerfen.

Wir sind als Genossenschaft verpflichtet, alle unsere Mitglieder gleich zu behandeln. Der Bauwerber irrt, wenn er

vermeint, dass er diese Erweiterungsfläche von uns käuflich erworben hat und er aus diesem Grund in der Nutzung dieser Terrassenfläche keinerlei Beschränkungen unterliegt.

Soweit für uns überblickbar, haben auch die anderen Miteigentümer, mit Ausnahme jener, deren Zustimmung im Zug der Klage des Bauwerbers durch einen gerichtlichen Sachbeschluss ersetzt wurde, gleichfalls der Terrassenerweiterung durch den Bauwerber keine Zustimmung erteilt. Wir gehen davon aus, dass sich die Unterschriften der anderen Miteigentümer auf jene Einreichpläne beziehen, die im Zuge des zurückgewiesenen Bauansuchens der belangten Behörde vorgelegt wurden. Wie bereits ausgeführt, unterscheidet sich die darin dargestellte Erweiterung der Dachterrasse des Bauwerbers wesentlich von der Ausführung laut der bekämpften Baugenehmigung.

Wir stellen daher den Antrag, das Verwaltungsgericht Wien möge dieser Berufung Folge geben und den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 17. April 2014, MA37/GGO/KV-12572-1/2014, aufheben.“

Mit Beschwerdevorentscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 18. Juli 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-3/2014 wurde der Beschwerde der X. Folge gegeben und der Bescheid der MA 37/GGO/KV vom 17.04.2014 zur Zl.: MA37/GGO/KV-12572-1/2014, mit welchem der Antrag von Herrn H. auf Erweiterung einer Dachterrasse genehmigt wurde, aufgehoben. Mit Beschwerdevorentscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben vom 18. Juli 2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-3/2014 wurde der Beschwerde der römisch zehn. Folge gegeben und der Bescheid der MA 37/GGO/KV vom 17.04.2014 zur Zl.: MA37/GGO/KV-12572-1/2014, mit welchem der Antrag von Herrn H. auf Erweiterung einer Dachterrasse genehmigt wurde, aufgehoben.

Begründend führte die belangte Behörde in ihrer Beschwerdevorentscheidung aus:

„Gemäß § 14 Abs. 1 VwGVG steht es im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG der Behörde frei, den angefochtenen Bescheid innerhalb von zwei Monaten aufzuheben, abzuändern oder die Beschwerde zurückzuweisen oder abzuweisen (Beschwerdevorentscheidung).“ „Gemäß Paragraph 14, Absatz eins, VwGVG steht es im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG der Behörde frei, den angefochtenen Bescheid innerhalb von zwei Monaten aufzuheben, abzuändern oder die Beschwerde zurückzuweisen oder abzuweisen (Beschwerdevorentscheidung).

Über die Beschwerde wurde erwo-gen:

Die Zustimmung aller Grundmteigentümer muss liquid vorliegen, sie kann bis zur rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung – etwa auch in einer Beschwerde – formlos (auch mündlich oder telefonisch) zurückgezogen werden (VwSlgNF 4894 A; VwGH 16.02.1982, 81/05/0141; 19.12.1995, 95/05/0292; 29.08.1996, 96/06/0103; 20.10.2005, 2003/06/0113).

Die X. (unbestrittene Grundmteigentümerin der Liegenschaft) hat mit Schreiben vom 20.05.2014 (eingelangt am 21.5.2014) gegen die Baubewilligung Beschwerde erhoben bzw. die Zustimmung als Grundmteigentümerin zurückgezogen. Die Gründe dafür (im Schreiben ausführlich dargelegt) sind seitens der Baubehörde nicht zu prüfen. Die römisch zehn. (unbestrittene Grundmteigentümerin der Liegenschaft) hat mit Schreiben vom 20.05.2014 (eingelangt am 21.5.2014) gegen die Baubewilligung Beschwerde erhoben bzw. die Zustimmung als Grundmteigentümerin zurückgezogen. Die Gründe dafür (im Schreiben ausführlich dargelegt) sind seitens der Baubehörde nicht zu prüfen.

Da somit vor Eintritt der Rechtskraft des bekämpften Bescheides die Zustimmung weggefallen ist, war spruchgemäß zu entscheiden.“

Diese Beschwerdevorentscheidung wurde dem Bauwerber am 07.08.2014 durch Hinterlegung und dem Rechtsfreund der Beschwerdeführerin am 06.08.2014 zugestellt.

Auf diese Beschwerdevorentscheidung bezieht sich der am 20.08.2014 bei der belangten Behörde eingelangte und sohin rechtzeitige Vorlageantrag des Bauwerbers. In diesem Vorlageantrag führte er aus:

„I. Einleitung:

Die Baupolizei hat mit Bescheid vom 17.04.2014 zur Aktenzahl MA 37/GGO/KV-12572-1/2014 die Baubewilligung hinsichtlich der bestehenden Dachterrasse meiner Wohnung Top ... bezüglich der Erweiterung um 27,02 m² erteilt.

Gegen diese Baubewilligung hat die X., ..., Wien durch ihre Rechtsvertretung Dr. R. Beschwerde erhoben und ihre Zustimmung zur beantragten Erweiterung der Dachterrasse zurückgezogen und somit widerrufen. Gegen diese Baubewilligung hat die römisch zehn., ..., Wien durch ihre Rechtsvertretung Dr. R. Beschwerde erhoben und ihre Zustimmung zur beantragten Erweiterung der Dachterrasse zurückgezogen und somit widerrufen.

Daraufhin hat die Baupolizei die oben zitierte Beschwerde vor Entscheidung getroffen, gegen welche nunmehr der Vorlageantrag an das Verwaltungsgericht gestellt wird. Dies deswegen, da die Beschwerde der „X.“ rechtsmissbräuchlich erhoben wird und es sich um einen Fall der schikanösen Rechtsausübung handelt, weshalb diese Beschwerde unbeachtlich ist und zurückzuweisen bzw. abzuweisen ist.

II. Sachverhalt: römisch zwei. Sachverhalt:

Ich habe mich für die gegenständliche Wohnung im Jahr 1994 interessiert und habe, nachdem mir von der „X.“ eine Terrassenerweiterung grundsätzlich zugesagt worden war, mich tatsächlich für diese Wohnung entschlossen. Es wurde sodann Anfang 1994 gemäß meiner Erinnerung ein Vorvertrag zur Miete der Wohnung abgeschlossen, ich wurde in weiterer Folge als Wohnungswerber bezeichnet. Als solcher erhielt ich am 7.2.1994 ein Schreiben von der Arbeitsgemeinschaft, die den gegenständlichen Bau errichtete und zwar bezüglich Sonderwünschen mit der Information, dass man sich an Herrn Architekten G. bezüglich der Sonderwünsche bis zu gewissen in diesem Schreiben genannten Terminen wenden muss und die freigegebenen Architektenpläne sodann an die Professionisten zu übergeben hatte.

Herr Architekt G. zeichnete daraufhin am 6.7.1994 den Plan für die Terrassenerweiterung, wobei es sich hierbei um einen Auszug aus dem Generalplan handelte, nur die Ergänzungsflächen der Terrasse, die ursprünglich nur 21,92 m² umfasste, wurden von ihm in diesem Plan eingezeichnet.

Sowohl die Planerstellung von Herrn Architekt G. als auch die Terrassenerweiterung selbst musste als Sonderwunsch so wie auch alle anderen Sonderwünsche ausschließlich von mir bezahlt werden.

Beweis: hiemit vorgelegtes Schreiben der Arbeitsgemeinschaft vom 7.2.1994 Beilage ./A

Die „X.“ hat mit ihrer Unterschrift als Bauwerberin und damals alleinige Grundeigentümerin bestätigt, dass sie mit diesem Plan bzw. mit der Terrassenerweiterung einverstanden ist !

Beweis: hiemit vorgelegter Plan des Architekten G., der Gesamtplaner für die „X.“ für das gesamte Bauvorhaben war Beilage ./B

Hier möchte ich noch ergänzen, um Missverständnisse zu vermeiden, dass ich in einem im Jahr 2013 (rechtskräftige Beendigung am 28.01.2014) stattgefundenen Zivilprozess gegen drei Miteigentümer, die mir die Zustimmung zur Terrassenerweiterung nicht erteilen wollten, über Ersuchen der Richterin, die sich auf dem Plan (Beilage ./B) nicht auskannte, jene Flächen mit blauer Farbe umrandete, um die es geht. Teilweise habe ich auch Maße hinzugefügt, doch handelt es sich um denselben Plan wie Beilage ./B.

Beweis: hiemit vorgelegter Plan mit blauer Farbe; Beilage ./B1

Wie gesagt sämtliche Miteigentümer haben meiner Terrassenerweiterung zugestimmt, die „X.“ sowieso, weil sie schon seinerzeit im Jahr 1994 den Plan unterschrieben hat. Wenn jedoch die „X.“ nunmehr behauptet, die Miteigentümer hätten aufgrund des „falschen“ Planes ihre Zustimmung erteilt, so ist dies wie gesagt nicht richtig, denn die blauen Kennzeichnungen wurden nur auf Wunsch der Richterin in dem oben genannten Verfahren im Jahr 2013 von mir angefertigt.

Beweis: meine Einvernahme

Fast ein Jahr später nach Terrassenerweiterung, nämlich am 12.6.1995 habe ich den Mietvertrag mit der „X.“ über die gegenständliche Wohnung in der O.-gasse/Top ..., Wien abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war das Bauvorhaben fertig, ich bin auch in die Wohnung eingezogen, wobei ich festhalten will, dass ich die Sonderwünsche selbstverständlich während der Bauphase ca. ein Jahr vorher gemeldet habe und diese auch in der Bauphase durchgeführt wurden. Als ich den Mietvertrag abschloss, bin ich selbstverständlich davon ausgegangen, dass die „X.“

die Baugenehmigung für die Wohnung so wie sie liegt und steht samt Terrassenerweiterung eingereicht und erhalten hat. Wie käme ich eigentlich als Konsument dazu, zu überlegen, ob ein professioneller Bauentwickler eine Baugenehmigung eingeholt hat?

Weiters ist festzuhalten, dass es sich bei den erweiterten Terrassenflächen niemals um Allgemeinflächen gehandelt hat, weil die Erweiterung der Terrassenflächen im Baustadium geplant und von der ausführenden Baufirma mitgebaut bzw. erweitert wurde, bevor überhaupt noch der Bauteil D4 der Wohnhausanlage fertiggestellt war.

Mit Kaufvertrag vom 28.1.2006/27.2.2006 habe ich die gegenständliche Wohnung von der „X.“ gekauft und zwar mit allen Rechten und Pflichten und allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, wie alles derzeit liegt und steht und von mir als Mieter bisher benützt wurde. Das heißt, dass selbstverständlich die Terrassenerweiterung, die bereits im Baustadium vorgenommen wurde, von diesen Rechten mit umfasst war und ist.

Beweis: hiemit vorgelegter Kaufvertrag, Beilage ./C unter Hinweis auf Punkt 4. des Kaufvertrages; meine Einvernahme

In weiterer Folge hat die „X.“ das Statikbüro V. beauftragt, statische Messungen durchzuführen, wobei das Büro V. am 30.10.2008 darauf hinwies, dass die Terrassenvergrößerungen in der obgenannten Wohnhausanlage – es gibt ja viele außer mir – bewilligungspflichtig sind. In weiterer Folge hat die „X.“ das Statikbüro römisch fünf. beauftragt, statische Messungen durchzuführen, wobei das Büro römisch fünf. am 30.10.2008 darauf hinwies, dass die Terrassenvergrößerungen in der obgenannten Wohnhausanlage – es gibt ja viele außer mir – bewilligungspflichtig sind.

Beweis: hiemit vorgelegtes Schreiben von V. vom 30.10.2008, Beilage ./DBeweis: hiemit vorgelegtes Schreiben von römisch fünf. vom 30.10.2008, Beilage ./D

Ich erfuhr ca. ein halbes oder Jahr später davon und es kam zu heftigen Diskussionen zwischen mir und der „X.“, warum die „X.“ keinen Planwechsel im Baustadium durchgeführt hatte, um meine Terrassenerweiterungen genehmigen zu lassen, was natürlich für die damalige Alleineigentümerin „X.“ ohne Probleme möglich gewesen wäre. Letzten Endes wurde ich von der „X.“ an deren Planer Herrn Ing. K., Baumeister in D., verwiesen, der den Einreichplan, der im Bauakt bereits erliegt, verfasst hat.

Festhalten möchte ich nochmals ausdrücklich, dass die „X.“ mich zu Ing. K. sandte und dass ich die Verfassung des Einreichplanes nicht bezahlen musste – dies wurde von der „X.“ bezahlt – offenbar deswegen, weil die „X.“ damals noch der Meinung war, dass sie schuld sei für die Nichteinreichung der geänderten Terrassenflächen bzw. für die Nichtvornahme des Planwechsels, was ja auch den Tatsachen entspricht.

Im März 2010 war also die „X.“ durchaus noch der Meinung, dass der Einreichplan zu verfassen und die Einreichung vorzunehmen ist, was ja durchaus auch rechtlich völlig klar und verständlich ist.

Ich ersuchte sodann auf der Grundlage des Planes Beilage ./B alle Miteigentümer ihre Zustimmung zu erteilen, was auch alle 87 Miteigentümer taten, wobei ich selbstverständlich davon ausging, dass auch die „X.“ zugestimmt hatte, die als Eigentümerin noch über 89 Mietwohnungen damals verfügte. Gegen die drei Miteigentümer, die nicht zugestimmt hatten, brachte ich die Klage auf Zustimmung ein, welche ich beim Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht mit Urteil vom 28.1.2014 auch gewonnen habe. Auf Seite 6, letzter Absatz sowie auf Seite 7 stellt das Gericht wie folgt fest: „Unter diesen Gesichtspunkten kann dem Antragsteller nach Ansicht des Rekursgerichtes ein berechtigtes Interesse an der Erweiterung der Terrassenfläche nicht abgesprochen werden. Der Antragsteller hat diese Flächen auf eigene Kosten errichten lassen und mehr als zehn Jahre lang als Mieter von der Vermieterin jedenfalls unbeeinträchtigt benützt – falls sie nicht ohnedies ausdrücklich zugestimmt hat (worauf schon die Tatsache der Errichtung im Zuge der Herstellung der gesamten Anlage hinweist) Unter diesen Umständen ist das wichtige Interesse des Antragstellers schon in der Beibehaltung der mittlerweile schon fast 20 Jahre bestehenden Verhältnisse zu sehen, zumal die Entfernung der zusätzlichen Terrassenflächen nach den Verfahrensergebnissen keinem der übrigen Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Drittantragsgegnerin irgendeinen Vorteil brächte „

Beweis: Seite 1, Seite 6 und 7 des Urteils vom 28.1.2014 (sollte das Gericht alle Seiten sehen wollen, wird das Urteil selbstverständlich komplett vorgelegt werden), Beilage ./E

III. Stellungnahme zur Beschwerde der „X.“ römisch drei. Stellungnahme zur Beschwerde der „X.“

Zu Punkt 2.:

Selbstverständlich hat die „X.“ die Zustimmung zur Terrassenerweiterung erteilt, siehe Beilage ./B (Stempel und

Unterschrift der „X.“). Die „X.“ selbst hat mich ja zu Architekt DI G. geschickt, der den Plan für die Terrassenerweiterung am 6.7.1994 verfasst hat. Dann hat sie mich noch zum Verfasser des Einreichplanes Ing. K. gesendet und die Kosten der Verfassung des Einreichplanes selbst getragen. Bei diesem Sachverhalt davon zu sprechen, die „X.“ hätte nicht zugestimmt, ist völlig abwegig.

Zu Punkt 3.:

Wie ich schon ausgeführt habe, habe ich meine Sonderwünsche in der Bauphase geäußert. Es ist davon auszugehen, dass ein professioneller Wohnbaudeveloper wie die „X.“ weiß, dass man bei einer solchen Änderung einen Planwechsel durchzuführen hat. Jedenfalls muss davon ausgegangen werden, dass die „X.“ dies besser weiß als ich, der ich ein Konsument bin und mit dem Baugewerbe nichts zu tun habe. Den Mietvertrag habe ich ja fast ein Jahr später erst abgeschlossen, nachdem das Bauvorhaben zur Gänze fertiggestellt war. Von mir zu verlangen, dass ich dann frage, ob sowieso alles baugenehmigt ist, hieße den Bogen zu überspannen.

Das Nutzwertgutachten habe ich tatsächlich geprüft und mich sofort beschwert, dass meine Terrasse nur mit 21,92 m² berücksichtigt wurde. Ich verlangte, dass das Nutzwertgutachten berichtigt werde, worauf der Vertreter der „X.“ mir gegenüber erklärte, dass diese geringe Differenz der Terrassenvergrößerungen kein Problem im Nutzwertgutachten sei, dies im Hinblick darauf, dass 176 Wohnungen bestehen, sodass die Terrassenvergrößerung nur einen minimalen und zwar einen sehr minimalen Unterschied machen würde und die Änderung des Nutzwertgutachtens jedoch sehr viel kosten würde und daher nicht in Frage komme. Richtig ist auch, dass im Wohnungseigentumsvertrag wiederum nur die 21,92 m² Terrasse vorkommt, jedoch erklärte mir der Notar, dies sei kein Problem, denn ich habe ohnehin gemäß Kaufvertrag Punkt 4. Wohnungseigentum an Wohnung Top ... mit allen Rechten und Pflichten und allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör so wie alles derzeit liegt und steht und von mir als Mieter bisher benutzt wird, erworben.

Zweimal habe ich mich beschwert, einmal bei der „X.“ und einmal beim Notar, der den Kaufvertrag errichtete, und beide Male wurde ich beschwichtigt, jetzt aber versucht die „X.“ mir daraus einen Strick zu drehen, was ein typischer Fall von schikanöser Rechtsausübung ist.

Beweis: meine Einvernahme

Im Übrigen liegt der im Jahr 2010 verfasste Einreichplan vor, der genau jene Terrassenerweiterungen zeigt, die es in der Natur auch gibt und daher sind mir in Punkt 3. auf der dritten Seite (Seitenbezeichnungen fehlen ja leider auch im Schriftsatz der „X.“) die Ausführungen der „X.“ nicht verständlich. Dass zahlreiche Miteigentümer dem Einreichplan keine Zustimmung erteilt hätten, ist ebenfalls grob unrichtig: die Zustimmung der drei Miteigentümer, die keine Zustimmung erteilten, hat das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht mit rechtskräftiger Entscheidung vom 28.1.2014 ersetzt. Jene Einreichpläne, bei welchen die „X.“ als Bauwerber aufgetreten ist, haben mit mir gar nichts zu tun.

Richtig ist, dass ich kein Benützungsentgelt bezahlen will, weil ich dies nahezu 20 Jahre nicht getan habe und außerdem die Wohnung bereits mit erweiterten Terrassenflächen angemietet habe (also war im Mietzins offenbar die Terrassenerweiterung enthalten) und auch den Kaufpreis für die Wohnung samt Terrassenerweiterungen so wie alles liegt und steht erbracht habe. Daher sind auch diese Argumente der Gegenseite zu verwerfen.

Tatsache ist jedenfalls, dass die „X.“ im Wesentlichen will, dass ich Benützungsentgelt zahle, wobei ich der Meinung bin, dass ich dazu nicht verpflichtet bin, weil ich bereits vor nahezu 20 Jahren die Wohnung so anmietete, wie sie schon damals lag und stand.

Nochmals betone ich, dass die Planskizze (Beilage ./B) aufgrund derer die Miteigentümer zustimmten, vom Einreichplan nicht abweicht.

IV. Rechtsausführungen-Insbesondere zur schikanösen Rechtsausübung sowie zum Rechtsmissbrauch römisch vier. Rechtsausführungen-Insbesondere zur schikanösen Rechtsausübung sowie zum Rechtsmissbrauch

1. Die „X.“ hat bereits im Jahr 1994 der Terrassenerweiterung zugestimmt, wobei der Plan hiezu (Beilage ./B) von dem planenden Architekten der „X.“ gezeichnet wurde.
2. Ich habe auf meine Kosten diese Terrassenerweiterung als Sonderwunsch durchführen lassen.

3. Danach, als das Bauvorhaben bereits abgeschlossen war, wurde mir die Wohnung vermietet – selbstverständlich inklusive der erweiterten Terrasse.

4. Als sich herausgestellt hatte, dass kein Planwechsel von der „X.“ entgegen ihren Verpflichtungen als professioneller Wohnbaudeveloper durchgeführt worden war, wurde ich zum Planer der „X.“ Herrn Ing. K. gesendet, der den im Bauakt erliegenden Einreichplan (ohne Kosten für mich) verfasste.

Aus all diesen Tatsachen ergibt sich, dass es bei der Beschwerde der „X.“ um eine Schikane geht, welche sittenwidrig und daher unbeachtlich ist. Die „X.“ selbst hat diese Situation verschuldet, da sie für die in der Bauphase durchgeführte Terrassenerweiterung einen Planwechsel nicht durchführte und mich daher mit hohen Kosten belastete, weil ich mühsam von allen Miteigentümern die Zustimmung einholen musste und drei Miteigentümer sogar – erfolgreich – klagen musste.

Dies tut die „X.“ offenbar nur deswegen, um von mir ein Benützungsentgelt für die erweiterten Terrassenflächen zu erhalten, wobei ich diese seit fast 20 Jahren als Mieter und Eigentümer benütze und selbstverständlich in der Miete und im Kaufpreis diese Flächen enthalten sein müssen.

Festzuhalten ist auch noch, dass das Begehren der „X.“ auf Zahlung eines Benützungsentgeltes mit der Baubewilligung gar nichts zu tun hat und dass die Vorgangsweise der „X.“ daher hart an den Tatbestand der versuchten Nötigung (§ 105 StGB) herankommt, jedenfalls schikanös, sittlich nicht gerechtfertigt und rechtsmissbräuchlich ist § 1295 Abs. 2 ABGB) und daher nicht zu beachten ist. Festzuhalten ist auch noch, dass das Begehren der „X.“ auf Zahlung eines Benützungsentgeltes mit der Baubewilligung gar nichts zu tun hat und dass die Vorgangsweise der „X.“ daher hart an den Tatbestand der versuchten Nötigung (Paragraph 105, StGB) herankommt, jedenfalls schikanös, sittlich nicht gerechtfertigt und rechtsmissbräuchlich ist (Paragraph 1295, Absatz 2, ABGB) und daher nicht zu beachten ist.

Ich stelle sohin den Antrag, den Bescheid der Baupolizei vom 18.7.2014 MA 37/GGO/KV-12572-3/2014 aufzuheben und die Baubewilligung gemäß Bescheid der MA 37/GGO/KV-12572-1/2014 vom 17.4.2014 wieder herzustellen bzw. zu bestätigen.“

Seinem Vorlageantrag schloss der Bauwerber die darin erwähnten Beilagen ./A bis ./E und ./B 1 an.

Die belangte Behörde legte den Vorlageantrag und die Beschwerde unter Anschluss der Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Vom Gericht wurde der Beschwerdeführerin Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorlageantrag des Bauwerbers gegeben und der Akt ... des Bezirksgerichtes ... zwecks Einsicht durch das Gericht beigebracht.

In ihrer Stellungnahme am 03.10.2014 beim Verwaltungsgericht Wien eingelangten Stellungnahme führte die Beschwerdeführerin wie folgt aus:

„In umseits bezeichneter Verwaltungssache erstatten wir nachstehende Äußerung:

Inhaltlich verweisen wir zur Vermeidung von Wiederholungen auf unsere Ausführungen in der Beschwerde vom 20.05.2014. Die Einbringung dieser Beschwerde war weder rechtsmissbräuchlich noch schikanös. Der Bauwerber übersieht, dass die zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft abgeschlossenen Regeln für die Benützung der Dachterrassen auch für ihn gelten müssen und er sich über diese nicht hinwegsetzen kann. Da es sich bei der Erweiterungsfläche nachweislich um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt, die dem Bauwerber nicht im Wohnungseigentumsvertrag zur Alleinbenützung überlassen wurden, ist der Bauwerber verpflichtet, mit den anderen Eigentümern eine Vereinbarung abzuschließen und für die Benützung der Erweiterungsfläche ein angemessenes Benützungsentgelt zu bezahlen. Dieses Benützungsentgelt ist entgegen den Angaben des Bauwerbers nicht an uns, sondern an alle Miteigentümer zu entrichten. Dem Antrag des Bauwerbers kommt somit keine Berechtigung zu.“

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 63 Abs. 1 lit c BO hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren neben anderen in dieser Bestimmung genannten Einreichunterlagen die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, vorzulegen; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden. Gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera c, BO hat der Bauwerber für das

Baubewilligungsverfahren neben anderen in dieser Bestimmung genannten Einreichunterlagen die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, vorzulegen; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zur Stellung des Grundeigentümers in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, dass gemäß § 134 Abs. 3 BO im Bewilligungsverfahren außer dem Antragsteller (Bauwerber) jedenfalls auch die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien sind. Wenn deren Zustimmung zur Bauführung im Zeitpunkt der Einbringung des Bauansuchens überhaupt nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Die (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft nehmen am Baubewilligungsverfahren aber regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob die erforderliche Zustimmung vorliegt oder nicht. Sie genießen im Baubewilligungsverfahren sohin eine sehr eingeschränkte Parteistellung. Ihr Recht ist darauf beschränkt, dass die Bauführung nur auf Grund einer – letztlich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts zu beurteilenden – Zustimmung erfolgt (vgl. hierzu VwGH vom 24.05.2005, Zl. 2002/05/0768 mwN). Der Verwaltungsgerichtshof hat zur Stellung des Grundeigentümers in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, dass gemäß Paragraph 134, Absatz 3, BO im Bewilligungsverfahren außer dem Antragsteller (Bauwerber) jedenfalls auch die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien sind. Wenn deren Zustimmung zur Bauführung im Zeitpunkt der Einbringung des Bauansuchens überhaupt nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Die (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft nehmen am Baubewilligungsverfahren aber regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob die erforderliche Zustimmung vorliegt oder nicht. Sie genießen im Baubewilligungsverfahren sohin eine sehr eingeschränkte Parteistellung. Ihr Recht ist darauf beschränkt, dass die Bauführung nur auf Grund einer – letztlich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts zu beurteilenden – Zustimmung erfolgt vergleiche hierzu VwGH vom 24.05.2005, Zl. 2002/05/0768 mwN).

Diese Zustimmung des Grundeigentümers muss „liquid“ vorliegen, das heißt es darf nicht strittig sein, ob der Grundeigentümer seine Zustimmung erteilt hat. Die Zustimmung des Miteigentümers ist bis zur Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides erheblich, das heißt die Zustimmung kann auch im Berufungsverfahren mit der Wirkung zurückgezogen werden, dass die Baubewilligung nicht mehr erteilt werden kann. Die Zustimmung muss nämlich auch im Zeitpunkt der Erlassung der Berufungsentscheidung liquid vorliegen (vgl. VwGH vom 11.12.2012, Zl. 2012/05/0190, mwN). Diese Zustimmung des Grundeigentümers muss „liquid“ vorliegen, das heißt es darf nicht strittig sein, ob der Grundeigentümer seine Zustimmung erteilt hat. Die Zustimmung des Miteigentümers ist bis zur Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides erheblich, das heißt die Zustimmung kann auch im Berufungsverfahren mit der Wirkung zurückgezogen werden, dass die Baubewilligung nicht mehr erteilt werden kann. Die Zustimmung muss nämlich auch im Zeitpunkt der Erlassung der Berufungsentscheidung liquid vorliegen vergleiche VwGH vom 11.12.2012, Zl. 2012/05/0190, mwN).

Selbst wenn der Grundeigentümer bzw. Miteigentümer mit seiner Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid seine ursprünglich erteilte Zustimmung zum Bauvorhaben zurückzieht, muss die Berufungsbehörde die beantragte Baubewilligung versagen (vgl. VwGH vom 23.08.2012, Zl. 2011/05/0069). Selbst wenn der Grundeigentümer bzw. Miteigentümer mit seiner Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid seine ursprünglich erteilte Zustimmung zum Bauvorhaben zurückzieht, muss die Berufungsbehörde die beantragte Baubewilligung versagen vergleiche VwGH vom 23.08.2012, Zl. 2011/05/0069).

Dabei ist der Grund für die Verweigerung oder Zurückziehung einer Zustimmung zum Baubewilligungsansuchen durch den Grundeigentümer baurechtlich nicht relevant (vgl. VwGH vom 11.12.2012, Zl. 2012/05/0190). Aus welchen Gründen der Grundeigentümer (Miteigentümer) seine Zustimmung verweigert bzw. ob er zur Verweigerung oder zum Widerruf einer allenfalls bereits erteilten Zustimmung berechtigt ist, ist keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage, sondern ist vielmehr darüber eine gerichtliche Entscheidung zu erwirken (vgl. VwGH vom 27.05.2008, Zl. 2007/05/0147). Dabei ist der Grund für die Verweigerung oder Zurückziehung einer Zustimmung zum Baubewilligungsansuchen durch den Grundeigentümer baurechtlich nicht relevant vergleiche VwGH vom 11.12.2012, Zl. 2012/05/0190). Aus welchen Gründen der Grundeigentümer (Miteigentümer) seine Zustimmung verweigert bzw. ob er zur Verweigerung oder zum Widerruf einer allenfalls bereits erteilten Zustimmung berechtigt ist, ist keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage, sondern ist vielmehr darüber eine gerichtliche Entscheidung zu erwirken vergleiche VwGH vom 27.05.2008, Zl. 2007/05/0147).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung führt das Vorbringen des Bauwerbers nicht zum Erfolg.

Es kann nämlich dahingestellt bleiben, ob die Beschwerdeführerin im Jahr 1994 ihre Zustimmung zu jener Terrassenerweiterung durch Unterfertigung des Planes Beilage ./B erteilt hat oder nicht.

Denn selbst wenn die Beschwerdeführerin im Jahr 1994 auf dem im Akt erliegenden Plan, der eine firmenmäßige Zeichnung der Beschwerdeführerin trägt und vom Bauwerber der belangten Behörde als Beleg im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. c BO für die erteilte Zustimmung der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin der von seiner Bauführung betroffenen Liegenschaft vorgelegt worden war, ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben seinerzeit erteilt haben sollte, so hat die Beschwerdeführerin durch die Erklärung in ihrem Rechtsmittel, ihre „Zustimmung zu der vom Bauwerber beantragten Erweiterung der Dachterrasse der Wohnung top ... um 27,02 m² zurückzuziehen und somit zu widerrufen“ ausdrücklich und unmissverständlich erklärt, dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben nicht (mehr) zuzustimmen. Denn selbst wenn die Beschwerdeführerin im Jahr 1994 auf dem im Akt erliegenden Plan, der eine firmenmäßige Zeichnung der Beschwerdeführerin trägt und vom Bauwerber der belangten Behörde als Beleg im Sinne des Paragraph 63, Absatz eins, Litera c, BO für die erteilte Zustimmung der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin der von seiner Bauführung betroffenen Liegenschaft vorgelegt worden war, ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben seinerzeit erteilt haben sollte, so hat die Beschwerdeführerin durch die Erklärung in ihrem Rechtsmittel, ihre „Zustimmung zu der vom Bauwerber beantragten Erweiterung der Dachterrasse der Wohnung top ... um 27,02 m² zurückzuziehen und somit zu widerrufen“ ausdrücklich und unmissverständlich erklärt, dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben nicht (mehr) zuzustimmen.

Mit dieser Erklärung hat die Beschwerdeführerin, die nach dem Akteninhalt zweifelsfrei Miteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist, sohin jenes Recht der Miteigentümerin ausgeübt, hinsichtlich dessen sie als Partei an dem Bauverfahren des Bauwerbers teilnimmt.

Die Motive oder Gründe, die zu dieser Widerrufserklärung der Beschwerdeführerin geführt haben, waren von der belangten Behörde vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ebensowenig zu prüfen, wie die Frage, ob die Beschwerdeführerin zu dieser Widerrufserklärung berechtigt war.

Die Zustimmung des Miteigentümers ist regelmäßig als Beleg des Bauansuchens des Bauwerbers anzusehen, dessen Fehlen von der belangten Behörde im Wege eines Verbesserungsauftrages gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufzugreifen ist. Erweist sich jedoch, dass die Zustimmung des Miteigentümers im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens überhaupt nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, so wird die Zustimmung des Miteigentümers zu einer Voraussetzung für die aufrechte Erledigung des Bauansuchens, die vor der Rechtskraft der behördlichen Entscheidung öffentlich-rechtlich relevant ist, sodass der Widerruf der Zustimmung durch den Miteigentümer auch im Rechtsmittelverfahren beachtlich ist (vgl. hiezu Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften⁵, 454 ff und die dort zitierte Rechtsprechung). Die Zustimmung des Miteigentümers ist regelmäßig als Beleg des Bauansuchens des Bauwerbers anzusehen, dessen Fehlen von der belangten Behörde im Wege eines Verbesserungsauftrages gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG aufzugreifen ist. Erweist sich jedoch, dass die Zustimmung des Miteigentümers im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens überhaupt nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, so wird die Zustimmung des Miteigentümers zu einer Voraussetzung für die aufrechte Erledigung des Bauansuchens, die vor der Rechtskraft der behördlichen Entscheidung öffentlich-rechtlich relevant ist, sodass der Widerruf der Zustimmung durch den Miteigentümer auch im Rechtsmittelverfahren beachtlich ist (vergleiche hiezu Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften⁵, 454 ff und die dort zitierte Rechtsprechung).

Folge- und rechtsrichtig war die belangte Behörde daher gehalten, den in der Beschwerde ausdrücklich erklärten Widerruf der Zustimmung durch die Beschwerdeführerin zu beachten.

Soweit der Bauwerber in seinem Vorlageantrag vorgebracht hat, dass er durch den von ihm vorgelegten Kaufvertrag und die danach erfolgte Begründung von Wohnungseigentum an den gegenständlichen 27,02 m² Terrasse Eigentum erworben habe, ist damit für seine Position nichts gewonnen.

Zum einen geht aus der Kaufvertragsurkunde nicht hervor, dass die 27,02 m² Terrasse ebenfalls Kaufgegenstand gewesen sind, als „Kaufobjekt“ erwähnt sind 95/17... Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung Top ... untrennbar verbunden werden soll, sowie 6/17... Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Nummer 23/Garage 2 untrennbar verbunden werden soll.

Zum andern ist aus dem Vorbringen des Bauwerbers hinsichtlich des Nutzwertgutachtens, dass nur eine Terrasse mit einer Fläche von 21,92 m² für seine Wohnung Top ... ausgewiesen hat und dem diesbezüglich korrespondierenden Beschwerdevorbringen zu erschließen, dass die vom Bauwerber monierte „Berichtigung“ des Nutzwertgutachtens bis dato nicht stattgefunden hat, woraus wiederum zu erschließen ist, dass die den Gegenstand der Einreichung des Bauwerbers bildenden 27,02 m² Terrasse weiterhin allgemeiner Teil der Liegenschaft sind.

Dies wird im Übrigen auch durch den im Verfahrensakt der belangten Behörde einliegenden Grundbuchsatzzug der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft belegt, da in diesem unter B-LNR 91 das Eigentum des Bauwerbers an 95/17... Anteilen der Liegenschaft EZ ... KG ..., verbunden mit Wohnungseigentum an W ..., sowie unter B-LNR 90 das Eigentum des Bauwerbers an 6/17... Anteilen der Liegenschaft EZ ... KG ..., verbunden mit Wohnungseigentum an Garage 2/Stellplatz 23, einverleibt ist, was nichts anderes bedeutet, als dass das seinerzeitige Kaufobjekt des Bauwerbers nur mit ebenjenen 21,92 m² Terrasse als Eigentum des Bauwerbers einverleibt wurde.

Im Übrigen hat auch das Landesgericht für ZRS Wien in seinem Sachbeschluss vom 28. Jänner 2014 festgestellt, dass der Bauwerber keineswegs Wohnungseigentümer der strittigen 27,02 m² Terrasse geworden ist (vgl. AS 315 im Akt ... [vormals ...] wo vom Rekursgericht ausgeführt wird: „Soweit der Antragsteller in seinem Vorbringen behauptet hat und auch im Rekurs noch behauptet, er wäre in Wahrheit bereits Wohnungseigentümer auch der strittigen Terrassenflächen, entfernt er sich vom festgestellten Sachverhalt.“). Demgemäß hat auch das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht die diesbezüglichen Feststellungen des Bezirksgerichtes ... als unbedenklich übernommen (vgl. AS 313 im Akt ... [vormals ...]). Im Übrigen hat auch das Landesgericht für ZRS Wien in seinem Sachbeschluss vom 28. Jänner 2014 festgestellt, dass der Bauwerber keineswegs Wohnungseigentümer der strittigen 27,02 m² Terrasse geworden ist vergleiche AS 315 im Akt ... [vormals ...] wo vom Rekursgericht ausgeführt wird: „Soweit der Antragsteller in seinem Vorbringen behauptet hat und auch im Rekurs noch behauptet, er wäre in Wahrheit bereits Wohnungseigentümer auch der strittigen Terrassenflächen, entfernt er sich vom festgestellten Sachverhalt.“). Demgemäß hat auch das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht die diesbezüglichen Feststellungen des Bezirksgerichtes ... als unbedenklich übernommen vergleiche AS 313 im Akt ... [vormals ...]).

Schließlich zeigt auch der im Verfahren ... (vormals ...) des Bezirksgerichtes ... als Beilage ./2 vorgelegte Auszug aus dem Nutzwertgutachten, dass die Wohnung TOP ... des Bauwerbers mit einer Terrasse im Ausmaß von 21,92 m² parifiziert worden ist, sodass in Abwägung all dieser Umstände auch das Verwaltungsgericht Wien, davon ausgeht, dass der Bauwerber nicht Wohnungseigentümer der verfahrensgegenständlichen 27,02 m² Terrasse ist.

Selbst wenn jedoch der Bauwerber an den 27,02 m² Terrasse Eigentum erworben hätte, so würde ihn dies dennoch nicht vom Erfordernis der Zustimmung aller Miteigentümer der von seiner Bauführung berührten Liegenschaft befreien, da sein Bauvorhaben (Erweiterung der Dachterrasse) jedenfalls die äußere Erscheinung des Hauses berührt und daher die Zustimmung aller Wohnungseigentümer auch im Fall seines Alleineigentums an den 27,02 m² erforderlich wäre.

Dass der Bauwerber und sein Rechtsfreund sowie die belangte Behörde – nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien rechtsrichtig - ebenfalls von diesem Erfordernis der Zustimmung aller Miteigentümer ausgegangen sind, wird durch die im Verfahrensakt der belangten Behörde einliegenden Zustimmungserklärungen der Miteigentümer und den die Zustimmung von drei Miteigentümern und Miteigentümerinnen - E., Kl. und P. - ersetzenden rechtskräftigen Sachbeschluss des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 28. Jänner 2014 dokumentiert.

Als Beleg für die Zustimmung der Beschwerdeführerin zu seinem Bauvorhaben legte der Bauwerber den Plan des Architekten Dipl. Ing. G. vom 06.07.1994 (Beilage ./B des Vorlageantrages des Bauwerbers) vor, den die belangte Behörde zumindest unter Berücksichtigung der inhaltlichen Identität dieses Planes mit dem Gegenstand der Einreichung des Bauwerbers (inhaltliche Identität besteht auch mit der im Verfahren vor dem Bezirksgericht ... als dortige Beilage ./A vorgelegten Plan vom 06.07.1994) und des Umstandes, dass dieser Beleg offensichtlich eine firmenmäßige Zeichnung der Beschwerdeführerin trägt, vertretbar als solchen im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. c BO zum Akt nehmen konnte. Als Beleg für die Zustimmung der Beschwerdeführerin zu seinem Bauvorhaben legte der Bauwerber den Plan des Architekten Dipl. Ing. G. vom 06.07.1994 (Beilage ./B des Vorlageantrages des Bauwerbers) vor, den die belangte Behörde zumindest unter Berücksichtigung der inhaltlichen Identität dieses Planes mit dem Gegenstand der Einreichung des Bauwerbers (inhaltliche Identität besteht auch mit der im Verfahren vor dem

Bezirksgericht ... als dortige Beilage ./A vorgelegten Plan vom 06.07.1994) und des Umstandes, dass dieser Beleg offensichtlich eine firmenmäßige Zeichnung der Beschwerdeführerin trägt, vertretbar als solchen im Sinne des Paragraph 63, Absatz eins, Litera c, BO zum Akt nehmen konnte.

Wurde die Zustimmung des Grundeigentümers (Miteigentümers) zu dem Bauvorhaben des Bauwerbers durch Richterspruch ersetzt, so besitzt der Grundeigentümer (Miteigentümer) nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keinen Rechtsanspruch auf Abweisung des Bauvorhabens (vgl. VwGH vom 12.12.1989, Zl. 89/05/0228). Das bedeutet, dass die Beschwerdeführerin dann nicht mehr berechtigt gewesen wäre, ihre Zustimmung zu widerrufen, wenn der Bauwerber gegen die Beschwerdeführerin einen rechtskräftigen Sachbeschluss wie gegen die drei Miteigentümer und Miteigentümerinnen - E., Kl. und P. - erwirkt hätte. Wurde die Zustimmung des Grundeigentümers (Miteigentümers) zu dem Bauvorhaben des Bauwerbers durch Richterspruch ersetzt, so besitzt der Grundeigentümer (Miteigentümer) nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keinen Rechtsanspruch auf Abweisung des Bauvorhabens vergleiche VwGH vom 12.12.1989, Zl. 89/05/0228). Das bedeutet, dass die Beschwerdeführerin dann nicht mehr berechtigt gewesen wäre, ihre Zustimmung zu widerrufen, wenn der Bauwerber gegen die Beschwerdeführerin einen rechtskräftigen Sachbeschluss wie gegen die drei Miteigentümer und Miteigentümerinnen - E., Kl. und P. - erwirkt hätte.

Aus dem vorgelegten Sachbeschluss des Landesgerichtes für ZRS Wien und dem vom Verwaltungsgericht Wien beigeachten Akt des Bezirksgerichtes ... zu ... (vormals ...) geht jedoch hervor, dass die Beschwerdeführerin nicht Antragsgegnerin dieses Gerichtsverfahrens war und sohin nicht von der Wirkung des vorgelegten Sachbeschlusses berührt wird, da die gerichtliche Entscheidung nur inter partes wirkt.

Demgemäß stand die Rechtskraft des vom Bauwerber vorgelegten Sachbeschlusses vom 28. Jänner 2014 der Ausübung jenes Rechtes der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin, hinsichtlich dessen sie als Partei an dem Bauverfahren des Bauwerbers teilnimmt, nämlich im konkreten Fall ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben des Bauwerbers nicht zu erteilen beziehungsweise zu widerrufen, nicht entgegen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Rechtsfolge der Nichterteilung oder des Widerrufs der Zustimmung des Grundeigentümers (Miteigentümers) zum Bauvorhaben des Bauwerbers die Versagung der Baubewilligung (vgl. VwGH vom 20.03.1990, Zl. 89/05/0160). Die belangte Behörde hat in Reaktion auf den von der Beschwerdeführerin erklärten Widerruf ihrer Zustimmung ihren Bescheid vom 17.04.2014, Zl. MA 37/GGO/KV-12572-1/2014 lediglich aufgehoben, sodass vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes der Bescheid der belangten Behörde vom 18.07.2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-3/2014, mit der Maßgabe, dass die erteilte Baubewilligung zu versagen war, zu bestätigen war. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Rechtsfolge der Nichterteilung oder des Widerrufs der Zustimmung des Grundeigentümers (Miteigentümers) zum Bauvorhaben des Bauwerbers die Versagung der Baubewilligung vergleiche VwGH vom 20.03.1990, Zl. 89/05/0160). Die belangte Behörde hat in Reaktion auf den von der Beschwerdeführerin erklärten Widerruf ihrer Zustimmung ihren Bescheid vom 17.04.2014, Zl. MA 37/GGO/KV-12572-1/2014 lediglich aufgehoben, sodass vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes der Bescheid der belangten Behörde vom 18.07.2014, Zl. MA37/GGO/KV-12572-3/2014, mit der Maßgabe, dass die erteilte Baubewilligung zu versagen war, zu bestätigen war.

Der Bauwerber hat durch sein Verlangen auf Einvernahme als Partei zumindest schlüssig eine mündliche Verhandlung beantragt.

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 entgegenstehen. Gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG kann das Verwaltungsgericht, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und

einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6, Absatz eins, der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, Bundesgesetzblatt Nr. 210 aus 1958,, noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 entgegenstehen.

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich Nr. 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17912/05 (Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechtige.

In seinem Urteil vom 18. Juli 2013, Nr. 56.422/09 (Schädler-Eberle/Liechtenstein), hat der EGMR in Weiterführung seiner bisherigen Judikatur dargelegt, dass es Verfahren gebe, in denen eine Verhandlung nicht geboten sei, etwa wenn keine Fragen der Beweiswürdigung aufträten oder die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten seien, sodass eine Verhandlung nicht notwendig sei und das Gericht auf Grund des schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden könne.

Diese Grundsätze gelten auch in Ansehung des Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, da zur Auslegung dieser Bestimmung die vom EGMR erarbeiteten Grundsätze zu Art. 6 Abs. 1 EMRK heranzuziehen sind. Diese Grundsätze gelten auch in Ansehung des Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, da zur Auslegung dieser Bestimmung die vom EGMR erarbeiteten Grundsätze zu Artikel 6, Absatz eins, EMRK heranzuziehen sind.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. Gegenständlich wurde letztlich eine reine Rechtsfrage aufgeworfen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Art. 6 EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Die Entscheidung konnte daher im Sinne des § 24 Abs. 4 VwGVG getroffen werden. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. Gegenständlich wurde letztlich eine reine Rechtsfrage aufgeworfen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Artikel 6, EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Die Entscheidung konnte daher im Sinne des Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG getroffen werden.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

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 des Verwaltungsgerichtshofes. 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 des Verwaltungsgerichtshofes. 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.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

Zustimmung aller Miteigentümer; liquides Vorliegen der Zustimmung; Widerruf der Zustimmung eines Miteigentümers; Versagung der Baubewilligung; Unerheblichkeit der Gründe der Zustimmungsverweigerung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LWVGWI:2015:VGW.111.026.30127.2014

Zuletzt aktualisiert am

30.03.2015

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