

TE Lvwg Erkenntnis 2020/5/5 LVwG 41.14-224/2020

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.05.2020

Entscheidungsdatum

05.05.2020

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark

L82006 Bauordnung Steiermark

Norm

BauG Stmk 1995 §41 Abs4

WEG 2002 §2 Abs4

1. WEG 2002 § 2 heute
2. WEG 2002 § 2 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 2 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch die Richterin Dr. Merli über die Beschwerde des Herrn Dr. A B, G, Kstraße, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz vom 20.12.2019, GZ: A17-BPV-097290/2018/0005,

z u R e c h t e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz BGBl. I Nr. 33/2013 idF BGBl. I Nr. 122/2013 (im Folgenden VwGVG) wird der Beschwerde römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, (im Folgenden VwGVG) wird der Beschwerde

s t a t t g e g e b e n

und der bekämpfte Bescheid behoben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz BGBl. Nr. 10/1985 idF BGBl. I Nr. 122/2013 (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig. römisch zwei. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz Bundesgesetzblatt Nr. 10 aus 1985, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

1. Aktenlage – Sachverhalt

1.1. Mit dem Amtsbericht vom 25.09.2019 über eine am 25.07.2018 durchgeführte Erhebung in G, S, Kstraße, Gst-Nr. xx, EZ: xx, KG X wurde der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz zur Kenntnis gebracht, dass auf dem Gebäude am oben genannten Grundstück eine Reihe von Werbeanlagen errichtet worden sind. Im Einzelnen wurde festgestellt, dass an der Westseite des Gebäudes im nördlichen Bereich eine bedruckte Kunststoffplane mit der Aufschrift „C“, südlich beim Eingangsbereich eine Fensterverklebung „EDELSTAHL-GLAS-ALU“ und Abbildungen von Wohngebäuden mit einer Fläche von ca. 2,0 m x 1,5 m, oberhalb des Fensters ein Schriftzug mit Einzelbuchstaben „C“ auf einer Fläche von ca. 1,3 m x 0,3 m, sowie südlich neben den Fenster eine Platte foliert mit der Aufschrift „www.C.at“ mit einer Größe von ca. 2,5 m x 1,0 m angebracht wurden. Als Eigentümer der Werbeanlagen wurde die „C Edelstahl, Glas und Alu, Kstraße, G“, als Grundstückseigentümer/innen die „D GmbH (FN xx), Lgasse, G, und Herr Dr. A B, Kstraße, G“ angeführt.

1.1. Mit dem Amtsbericht vom 25.09.2019 über eine am 25.07.2018 durchgeführte Erhebung in G, S, Kstraße, Gst-Nr. xx, EZ: xx, KG römisch zehn wurde der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz zur Kenntnis gebracht, dass auf dem Gebäude am oben genannten Grundstück eine Reihe von Werbeanlagen errichtet worden sind. Im Einzelnen wurde festgestellt, dass an der Westseite des Gebäudes im nördlichen Bereich eine bedruckte Kunststoffplane mit der Aufschrift „C“, südlich beim Eingangsbereich eine Fensterverklebung „EDELSTAHL-GLAS-ALU“ und Abbildungen von Wohngebäuden mit einer Fläche von ca. 2,0 m x 1,5 m, oberhalb des Fensters ein Schriftzug mit Einzelbuchstaben „C“ auf einer Fläche von ca. 1,3 m x 0,3 m, sowie südlich neben den Fenster eine Platte foliert mit der Aufschrift „www.C.at“ mit einer Größe von ca. 2,5 m x 1,0 m angebracht wurden. Als Eigentümer der Werbeanlagen wurde die „C Edelstahl, Glas und Alu, Kstraße, G“, als Grundstückseigentümer/innen die „D GmbH (FN xx), Lgasse, G, und Herr Dr. A B, Kstraße, G“ angeführt.

1.2. Mit dem Schreiben der Bau- und Anlagenbehörde vom 09.10.2018, gerichtet an die D GmbH, erging die Mitteilung zu „Werbeanlagen/C, Grundstücksnr. xx, EZ:xx, KG X“, die auch Herrn Dr. A B an der Adresse Kstraße, G zugestellt worden ist. Darin werden die Grundstückseigentümer vom Inhalt des Amtsberichtes in Kenntnis gesetzt, darauf hingewiesen, dass es sich bei der Errichtung von Werbeanlagen gemäß § 20 Abs 3 Stmk. BauG um anzeigepflichtige Vorhaben handle, und dass die Bau- und Anlagenbehörde verpflichtet sei, die Beseitigung vorschriftswidriger Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bescheidmäßig dem Grundstückseigentümer aufzutragen, unabhängig davon, wer sie errichtet habe. Es wurde den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, bekanntzugeben, wer Eigentümer der Werbe- und Ankündigungseinrichtungen sei, bzw. um eine behördliche Bewilligung anzusuchen, bzw. eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

1.2. Mit dem Schreiben der Bau- und Anlagenbehörde vom 09.10.2018, gerichtet an die D GmbH, erging die Mitteilung zu „Werbeanlagen/C, Grundstücksnr. xx, EZ:xx, KG X“, die auch Herrn Dr. A B an der Adresse Kstraße, G zugestellt worden ist. Darin werden die Grundstückseigentümer vom Inhalt des Amtsberichtes in Kenntnis gesetzt, darauf hingewiesen, dass es sich bei der Errichtung von Werbeanlagen gemäß Paragraph 20, Absatz 3, Stmk. BauG um anzeigepflichtige Vorhaben handle, und dass die Bau- und Anlagenbehörde verpflichtet sei, die Beseitigung vorschriftswidriger Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bescheidmäßig dem Grundstückseigentümer aufzutragen, unabhängig davon, wer sie errichtet habe. Es wurde den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, bekanntzugeben, wer Eigentümer der Werbe- und Ankündigungseinrichtungen sei, bzw. um eine behördliche Bewilligung anzusuchen, bzw. eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

1.3. Mit E-Mail vom 17.10.2018 gab Dr. A B der Bau- und Anlagenbehörde Folgendes bekannt: „Sehr geehrter Herr E, ich habe mit der beanstandeten Anbringung der Kunststoffplane „C“ nichts zu tun. Diese wurde von meinem Miteigentümer, der D GmbH (=F H) bzw. dessen Pächter/Mieter ohne mein Wissen und ohne meine Zustimmung angebracht. Mit der Bitte um Kenntnisnahme“

1.4. Eine über ein Jahr später durchgeführte Baukontrolle am 25.11.2019 ergab, dass alle beanstandeten Werbeanlagen (vgl. 1.1.) auf dem Gebäude in G, S, Kstraße, Gst-Nr. xx, EZ: xx, KG X, beseitigt worden sind.

1.4. Eine über ein Jahr später durchgeführte Baukontrolle am 25.11.2019 ergab, dass alle beanstandeten Werbeanlagen (vgl. 1.1.) auf dem Gebäude in G, S, Kstraße, Gst-Nr. xx, EZ: xx, KG römisch zehn, beseitigt worden sind.

1.5. Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid vom 20.12.2019 schrieb die Bau- und Anlagenbehörde dem Dr. A B gemäß der §§ 76, 77 AVG iVm § 1 Abs 1 Z 1 Stmk. GKGebV für die Erhebungen am 25.07.2018 und 25.11.2019

Kommissionsgebühren in der Höhe von EUR 100,00 vor. Begründet wurde die Gebührenvorschrift damit, dass nach § 3 Abs 2 Stmk. GKGebV hinsichtlich der Verpflichtung zur Entrichtung der Kommissionsgebühren die Bestimmungen des § 76 Abs 2 AVG sinngemäß Anwendung finden würden. Nach § 1 Abs 1 Z 1 Stmk. GKGebV seien für Amtshandlungen von Kontrollorganen der Stadtgemeinde Graz außerhalb ihrer Amtsräume Kommissionsgebühren pro Organ und angefangener halber Stunde von € 50,00 zu entrichten. Amtshandlungen, die – wie hier – in einem verwaltungspolizeilichen Auftragsverfahren vorgenommen worden seien, würden in den Anwendungsbereich des § 76 Abs 2 AVG fallen (Verweis auf Hengstschläger/Leeb, AVG § 76 Rz 50 mwN). Nach § 76 Abs 2 zweiter Satz AVG sei der am Verfahren beteiligte zum Kostenersatz heranzuziehen, der die Amtshandlung, für die die Kosten aufgelaufen seien, in irgendeiner Form verschuldet habe (Verweis auf VwGH vom 04.10.1978, 2311/77, und vom 14.12.1995, 91/07/0070). Die Vornahme der Amtshandlungen am 25.07.2018 und am 25.11.2019 sei durch den „Auftragsadressaten“ verschuldet gewesen. Er sei dafür verantwortlich, dass Maßnahmen, welche nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes 1965 einer Genehmigung bedürfen, nicht ohne das Vorliegen dieser Genehmigung ausgeführt worden seien.

1.6. In der Beschwerde gegen den Gebührenvorschreibungsbescheid wiederholte Dr. A B seine Ausführungen in der Stellungnahme vom 17.10.2018 (vgl. 1.3.) und unterstrich, dass allein die D GmbH für die in Rede stehenden Werbeanlagen verantwortlich sei. Er sei zum wiederholten Mal mit Zahlungsvorschriften, Bescheiden, und Strafverfügungen konfrontiert, die aus seiner Miteigentümerschaft resultieren würden, obwohl er mit den beanstandeten Aktivitäten oder Unterlassungen seines Miteigentümers nichts zu tun habe. Der Beschwerdeführer beantragte sinngemäß, der Beschwerde stattzugeben und den bekämpften Bescheid zu beheben.

1.6. In der Beschwerde gegen den Gebührenvorschreibungsbescheid wiederholte Dr. A B seine Ausführungen in der Stellungnahme vom 17.10.2018 (vergleiche 1.3.) und unterstrich, dass allein die D GmbH für die in Rede stehenden Werbeanlagen verantwortlich sei. Er sei zum wiederholten Mal mit Zahlungsvorschriften, Bescheiden, und Strafverfügungen konfrontiert, die aus seiner Miteigentümerschaft resultieren würden, obwohl er mit den beanstandeten Aktivitäten oder Unterlassungen seines Miteigentümers nichts zu tun habe. Der Beschwerdeführer beantragte sinngemäß, der Beschwerde stattzugeben und den bekämpften Bescheid zu beheben.

2. Erwägungen

2.1. Die Verwaltungsgerichte erkennen gemäß Art. 130 Abs 1 Z 1 B-VG über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. 2.1. Die Verwaltungsgerichte erkennen gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

2.2. Gemäß § 50 VwGVG in der Zusammenschau mit § 28 Abs 1 und Abs 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht mit hier nicht maßgeblichen Ausnahmen u.a. dann in der Sache selbst zu entscheiden und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht, oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse einer raschen Erledigung geboten ist. Der Prüfungsumfang beschränkt sich nach § 27 VwGVG auf die vorgebrachten Beschwerdegründe (§ 9 Abs 1 Z 3 VwGVG). Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 2 VwGVG entfallen, weil bereits aufgrund der Aktenlage

und ergänzenden Erhebungen feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist. 2.2. Gemäß Paragraph 50, VwGVG in der Zusammenschau mit Paragraph 28, Absatz eins und Absatz 2, VwGVG hat das Verwaltungsgericht mit hier nicht maßgeblichen Ausnahmen u.a. dann in der Sache selbst zu entscheiden und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht, oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse einer raschen Erledigung geboten ist. Der Prüfungsumfang beschränkt sich nach Paragraph 27, VwGVG auf die vorgebrachten Beschwerdegründe (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3, VwGVG). Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, VwGVG entfallen, weil bereits aufgrund der Aktenlage und ergänzenden Erhebungen feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

3. Sachverhalt und Beweismittel

3.1. Am Grundstück Nr. xx, EZ: xx, KG 63125 in Graz, S (Kstraße, G) mit dem sich darauf befindlichen zweigeschoßigen Gebäude (Altbau-Neubau) ist bereits vor Jahren Wohnungseigentum begründet worden. Der Beschwerdeführer ist zu xx und zu xx Anteilen (Anteil 1 und Anteil 3), die D GmbH (FN xx) zu xx Anteilen (Anteil 2) Miteigentümer/in der Liegenschaft. Mit den Eigentumsanteilen des Beschwerdeführers ist untrennbar das Wohnungseigentum an zwei Eigentumswohnungen (eine Wohnung im Altbau, OG und teilweise EG; eine im OG des Neubaus), mit den Eigentumsanteilen der D GmbH (FN xx) u.a. das Wohnungseigentum am Geschäftslokal im Erdgeschoss des Gebäudes (Neubau) verbunden, an dem die Werbeanlagen angebracht waren.

3.2. Das Geschäftslokal im Erdgeschoss des Gebäudes ist von der D GmbH (FN xx) zu Geschäftszwecken in Bestand gegeben. Bestandnehmer ist die C Edelstahl, Glas und Alu, Kstraße, G. Diese wird auch die Werbeanlagen errichtet haben, die offensichtlich dem Zweck dienen, auf die geschäftlichen Tätigkeiten der Bestandnehmerin hinzuweisen. Ob die Bestandnehmerin – wie im Amtsbericht angeführt – auch Eigentümerin der Werbeanlagen war, kann hier mangels Relevanz für die Entscheidung dahingestellt bleiben.

3.3. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft gründen sich auf den eingeholten Grundbuchsauszug vom 27.04.2020, und auf die Befragung des Beschwerdeführers zu den Nutzungsverhältnissen nach dem WEG (Aktenvermerk vom 27.04.2020). Der Beschwerdeführer konnte die Frage nach den ausschließlichen Nutzungsrechten rasch und auch glaubhaft beantworten, sodass zu diesem Beweisthema keine weiteren Erhebungen mehr erforderlich waren. Die Feststellung zur Errichtung der Werbeanlagen stützt sich auf den Amtsbericht vom 25.09.2018, in dem die „C Edelstahl, Glas & Alu, Kstraße, G“ sogar als Eigentümerin der Anlage angeführt wird. Gegenteilige Erhebungsergebnisse der belangten Behörde liegen nicht vor.

4. Rechtliche Beurteilung

4.1. Nach § 41 Abs 3 Stmk. BauG hat die Behörde hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Als vorschriftswidrig gilt eine bauliche Anlage oder sonstige Maßnahme dann, wenn diese sowohl zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. ihrer Durchführung, als auch zum Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages einer baubehördlichen Bewilligung bzw. Genehmigung der Baufreistellung bedurft hat bzw. bedarf, eine Bewilligung bzw. Genehmigung hierfür jedoch nicht vorliegt, sei es, dass sie niemals erteilt wurde oder nachträglich weggefallen ist. Wurde ein anzeigepflichtiges Vorhaben gemäß § 20 Z 3 lit a Stmk. BauG (Werbeanlagen) ohne vorangegangene Anzeige errichtet, sind die Voraussetzungen für die Erlassung eines Beseitigungsauftrages gegeben. Die Verpflichtung zur Beseitigung einer vorschriftswidrigen baulichen Anlage trifft den jeweiligen Eigentümer (vgl. Erkenntnis vom 14.09.2004, 2001/06/0070), der auch der Adressat eines Beseitigungsauftrages ist. Ist nicht der Grundeigentümer, sondern eine andere Person Eigentümer der Werbeanlage, so ist der Beseitigungsauftrag an diesen zu richten. 4.1. Nach Paragraph 41, Absatz 3, Stmk. BauG hat die Behörde hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Als vorschriftswidrig gilt eine bauliche Anlage oder sonstige Maßnahme dann, wenn diese sowohl zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. ihrer Durchführung, als auch zum Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages einer baubehördlichen Bewilligung bzw. Genehmigung der Baufreistellung bedurft hat bzw. bedarf, eine Bewilligung bzw. Genehmigung hierfür jedoch nicht vorliegt, sei es, dass sie niemals erteilt wurde oder nachträglich weggefallen ist. Wurde ein anzeigepflichtiges Vorhaben gemäß Paragraph 20, Ziffer 3, Litera a, Stmk. BauG (Werbeanlagen) ohne vorangegangene Anzeige errichtet, sind die Voraussetzungen für die Erlassung eines Beseitigungsauftrages gegeben. Die Verpflichtung zur Beseitigung einer vorschriftswidrigen baulichen Anlage trifft den

jeweiligen Eigentümer vergleiche Erkenntnis vom 14.09.2004, 2001/06/0070), der auch der Adressat eines Beseitigungsauftrages ist. Ist nicht der Grundeigentümer, sondern eine andere Person Eigentümer der Werbeanlage, so ist der Beseitigungsauftrag an diesen zu richten.

4.2. § 76 AVG lautet auszugsweise (Hervorhebungen durch das LVwG) 4.2. Paragraph 76, AVG lautet auszugsweise (Hervorhebungen durch das LVwG):

„(1) Erwachsen der Behörde bei einer Amtshandlung Barauslagen, so hat dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. (...)

(2) Wurde jedoch die Amtshandlung durch das Verschulden eines anderen Beteiligten verursacht, so sind die Auslagen von diesem zu tragen. Wurde die Amtshandlung von Amts wegen angeordnet, so belasten die Auslagen den Beteiligten dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind.“

4.3. Wie sich aus § 76 Abs 2 zweiter Satz AVG und der von der belangten Behörde zitierten Lehrmeinung und Judikatur ergibt (vgl. 1.5.), können im Verschuldensfall auch Kommissionsgebühren für Amtshandlungen in amtswegig eingeleiteten Verfahren vorgeschrieben werden. Die gegenständliche Vorschreibung erfolgte auf Grundlage der Verpflichtung der belangten Behörde aus § 41 Abs 3 Stmk. BauG zur Erlassung von Beseitigungsaufträgen für vorschriftswidrige baulichen Anlagen. Im konkreten Fall war zwar kein Beseitigungsauftrag mehr zu erteilen, weil die Werbeanlagen nach der Beanstandung (25.07.2018) bereits – durch wen auch immer – beseitigt worden sind. An der Berechtigung der Behörde zur Vorschreibung der angefallenen Kommissionsgebühren ändert dies naturgemäß nichts. Allerdings ist nur der Eigentümer der baulichen Anlage, der nicht zwingend mit dem Grundeigentümer ident sein muss, verpflichtet, für Kommissionsgebühren aufzukommen, die durch sein Verschulden (wie der Herstellung eines konsenslosen Zustandes, VwGH 24.02.2004, 2002/05/0658 u.a.) durch das notwendige Tätigwerden der Kontrollorgane außerhalb ihrer Dienststelle angefallen sind. 4.3. Wie sich aus Paragraph 76, Absatz 2, zweiter Satz AVG und der von der belangten Behörde zitierten Lehrmeinung und Judikatur ergibt (vergleiche 1.5.), können im Verschuldensfall auch Kommissionsgebühren für Amtshandlungen in amtswegig eingeleiteten Verfahren vorgeschrieben werden. Die gegenständliche Vorschreibung erfolgte auf Grundlage der Verpflichtung der belangten Behörde aus Paragraph 41, Absatz 3, Stmk. BauG zur Erlassung von Beseitigungsaufträgen für vorschriftswidrige baulichen Anlagen. Im konkreten Fall war zwar kein Beseitigungsauftrag mehr zu erteilen, weil die Werbeanlagen nach der Beanstandung (25.07.2018) bereits – durch wen auch immer – beseitigt worden sind. An der Berechtigung der Behörde zur Vorschreibung der angefallenen Kommissionsgebühren ändert dies naturgemäß nichts. Allerdings ist nur der Eigentümer der baulichen Anlage, der nicht zwingend mit dem Grundeigentümer ident sein muss, verpflichtet, für Kommissionsgebühren aufzukommen, die durch sein Verschulden (wie der Herstellung eines konsenslosen Zustandes, VwGH 24.02.2004, 2002/05/0658 u.a.) durch das notwendige Tätigwerden der Kontrollorgane außerhalb ihrer Dienststelle angefallen sind.

4.4. Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde im Widerspruch zu den Angaben im Amtsbericht (vgl. 1.1.) und ohne eigenständige Feststellungen zur Eigentümerschaft an den Werbeanlagen willkürlich (ohne nähere Begründung) den Beschwerdeführer als einen der beiden Miteigentümer der Liegenschaft als Gebührenpflichtigen herangezogen. Die belangte Behörde hielt auch dann noch am Beschwerdeführer als Verpflichteten fest, nachdem dieser in seiner Stellungnahme vom 17.10.2018 klar zum Ausdruck gebracht hat, dass der für die Errichtung der Werbeanlagen Verantwortliche im Umfeld seiner Miteigentümerin zu suchen sein wird. 4.4. Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde im Widerspruch zu den Angaben im Amtsbericht (vergleiche 1.1.) und ohne eigenständige Feststellungen zur Eigentümerschaft an den Werbeanlagen willkürlich (ohne nähere Begründung) den Beschwerdeführer als einen der beiden Miteigentümer der Liegenschaft als Gebührenpflichtigen herangezogen. Die belangte Behörde hielt auch dann noch am Beschwerdeführer als Verpflichteten fest, nachdem dieser in seiner Stellungnahme vom 17.10.2018 klar zum Ausdruck gebracht hat, dass der für die Errichtung der Werbeanlagen Verantwortliche im Umfeld seiner Miteigentümerin zu suchen sein wird.

4.5. Bereits ein basaler Ermittlungsschritt (Einholung eines Grundbuchsatzes) hätte genügt, um festzustellen, dass am Grundstück Nr. xx, EZ: xx, KG X Wohnungseigentum begründet ist. Diese Sonderform des Miteigentums war hinsichtlich der Frage nach der Verantwortlichkeit für konsensloses Bauen bzw. der konsenslosen Benützung von baulichen Anlagen bereits mehrfach Gegenstand von höchstgerichtlichen Entscheidungen. Ctzt hat der

Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis des VwGH vom 30.04.2019, Ra 2017/06/0045-5, zu einem Bauauftrag nach § 41 Abs 4 Stmk. BauG unter Zitierung der Vorjudikatur des VwGH und des VfGH (VfSlg. 15.047, zu einem baupolizeilichen Beseitigungsauftrag) ausgesprochen, dass als Adressat eines Bauauftrages nach § 41 Abs 4 Stmk. BauG derjenige in Frage kommt, von dem (wie dem Alleineigentümer und schlichten Miteigentümer einer Liegenschaft) die tatsächliche Einstellung der vorschriftswidrigen Nutzung erwartet und demgegenüber sie auch durchgesetzt werden kann, weil es dieser Person allein schon vermöge ihrer Sachherrschaft möglich ist, einem solchen behördlichen Auftrag zu entsprechen. Im Fall des Bestehens von Wohnungseigentum im Sinn des WEG 2002 ist § 41 Abs 4 Stmk. BauG verfassungskonformen dahingehend ausCgen, dass dem jeweiligen Wohnungseigentümer – mangels einer Sachherrschaft – keine Unterlassungsaufträge erteilt werden dürfen, die sich nicht auf das seinem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht unterliegende Objekt beziehen. Ausgenommen davon sind nur jene Teile der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (§ 2 Abs. 4 WEG). 4.5. Bereits ein basaler Ermittlungsschritt (Einholung eines Grundbuchsatzes) hätte genügt, um festzustellen, dass am Grundstück Nr. xx, EZ: xx, KG römisch zehn Wohnungseigentum begründet ist. Diese Sonderform des Miteigentums war hinsichtlich der Frage nach der Verantwortlichkeit für konsensloses Bauen bzw. der konsenslosen Benützung von baulichen Anlagen bereits mehrfach Gegenstand von höchstgerichtlichen Entscheidungen. Ctz hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis des VwGH vom 30.04.2019, Ra 2017/06/0045-5, zu einem Bauauftrag nach Paragraph 41, Absatz 4, Stmk. BauG unter Zitierung der Vorjudikatur des VwGH und des VfGH (VfSlg. 15.047, zu einem baupolizeilichen Beseitigungsauftrag) ausgesprochen, dass als Adressat eines Bauauftrages nach Paragraph 41, Absatz 4, Stmk. BauG derjenige in Frage kommt, von dem (wie dem Alleineigentümer und schlichten Miteigentümer einer Liegenschaft) die tatsächliche Einstellung der vorschriftswidrigen Nutzung erwartet und demgegenüber sie auch durchgesetzt werden kann, weil es dieser Person allein schon vermöge ihrer Sachherrschaft möglich ist, einem solchen behördlichen Auftrag zu entsprechen. Im Fall des Bestehens von Wohnungseigentum im Sinn des WEG 2002 ist Paragraph 41, Absatz 4, Stmk. BauG verfassungskonformen dahingehend ausCgen, dass dem jeweiligen Wohnungseigentümer – mangels einer Sachherrschaft – keine Unterlassungsaufträge erteilt werden dürfen, die sich nicht auf das seinem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht unterliegende Objekt beziehen. Ausgenommen davon sind nur jene Teile der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (Paragraph 2, Absatz 4, WEG).

4.6. Eine schlichte Befragung des Beschwerdeführers hätte erbracht, dass er keine Sachherrschaft über das Geschäftslokal im Erdgeschoss des Gebäudes Kstraße, G hat, über das alleine die D GmbH verfügt, die das Geschäftslokal der C Edelstahl, Glas & Alu als Geschäftsraum in Bestand gegeben hat (vgl. 3.1.). Damit scheidet der Beschwerdeführer, dessen Nutzungs- und Verfügungsrechte auf zwei Eigentumswohnungen beschränkt sind, im Sinne der obigen Ausführungen (4.5.) von vornherein als Eigentümer der in Rede stehenden Werbeanlagen – und damit auch als Adressat eines Beseitigungsauftrages und eines Kommissionsgebührenbescheides – aus. Ob nun die D GmbH oder die Bestandnehmerin des Geschäftslokales als Eigentümerin der Werbeeinrichtungen anzusehen gewesen ist, hätte die belangte Behörde vor einer Gebührenvorschreibung durch ein entsprechendes Ermittlungsverfahren feststellen müssen. Jedenfalls sind die durch die zwei Amtshandlungen der Bau- und Anlagenbehörde angefallenen Kommissionsgebühren ohne jegliches Verschulden des Beschwerdeführers herbeigeführt worden. Es war daher der bekämpfte Bescheid ersatzlos zu beheben und spruchgemäß zu entscheiden. 4.6. Eine schlichte Befragung des Beschwerdeführers hätte erbracht, dass er keine Sachherrschaft über das Geschäftslokal im Erdgeschoss des Gebäudes Kstraße, G hat, über das alleine die D GmbH verfügt, die das Geschäftslokal der C Edelstahl, Glas & Alu als Geschäftsraum in Bestand gegeben hat (vergleiche 3.1.). Damit scheidet der Beschwerdeführer, dessen Nutzungs- und Verfügungsrechte auf zwei Eigentumswohnungen beschränkt sind, im Sinne der obigen Ausführungen (4.5.) von vornherein als Eigentümer der in Rede stehenden Werbeanlagen – und damit auch als Adressat eines Beseitigungsauftrages und eines Kommissionsgebührenbescheides – aus. Ob nun die D GmbH oder die Bestandnehmerin des Geschäftslokales als Eigentümerin der Werbeeinrichtungen anzusehen gewesen ist, hätte die belangte Behörde vor einer Gebührenvorschreibung durch ein entsprechendes Ermittlungsverfahren feststellen müssen. Jedenfalls sind die durch die zwei Amtshandlungen der Bau- und Anlagenbehörde angefallenen Kommissionsgebühren ohne jegliches Verschulden des Beschwerdeführers herbeigeführt worden. Es war daher der bekämpfte Bescheid ersatzlos zu beheben und spruchgemäß zu entscheiden.

5. 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. 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

Bestehen von Wohnungseigentum, Wohnungseigentümer, Sachherrschaft, Unterlassungsaufträge, Nutzungsrecht, Verfügungsrecht, allgemeine Benützung, Zweckbestimmung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGST:2020:LVwG.41.14.224.2020

Zuletzt aktualisiert am

26.03.2021

Quelle: Landesverwaltungsgericht Steiermark LVwG Steiermark, <http://www.lvwg-stmk.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at