

TE Lvwg Erkenntnis 2016/3/7 LVwG 41.6-3550/2015

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.03.2016

Entscheidungsdatum

07.03.2016

Index

L55006 Baumschutz Landschaftsschutz Naturschutz Steiermark

20/05 Wohnrecht Mietrecht

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BaumschutzG Stmk 1989 §1 Abs1

BaumschutzV Graz 1995 §2 Abs2 litd

WEG 2002 §18 Abs3 Z1 lita

WEG 2002 §20 Abs1

AVG 1991 §13 Abs3

1. WEG 2002 § 18 heute
2. WEG 2002 § 18 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 18 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006
1. WEG 2002 § 20 heute
2. WEG 2002 § 20 gültig ab 01.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
3. WEG 2002 § 20 gültig von 01.01.2022 bis 30.06.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
4. WEG 2002 § 20 gültig von 01.01.2009 bis 31.12.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
5. WEG 2002 § 20 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
6. WEG 2002 § 20 gültig von 01.01.2003 bis 30.09.2006
7. WEG 2002 § 20 gültig von 01.07.2002 bis 31.12.2002

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch den Richter

Dr. Michael Herrmann über die Beschwerde der W Hstraße, vertreten durch G A Pgasse, G, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz, Abteilung für Grünraum & Gewässer, vom 06.02.2013, GZ: A10/5-37371/2009-1, Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch den Richter , Dr. Michael Herrmann über die Beschwerde der W Hstraße, vertreten durch G A Pgasse, G, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz, Abteilung für Grünraum & Gewässer, vom 06.02.2013, GZ: A10/5-37371/2009-1,

zu Rechterkannt:

I. Gemäß § 28 Abs 1 Verwaltungsgerichtsverfahrengesetz (im Folgenden VwGVG) iVm § 3 Abs 1 Verwaltungsgerichtsbarkeits-Übergangsgesetz BGBl. I Nr. 33/2013 idF BGBl. I Nr. 122/2013 (im Folgenden VwGbk-ÜG) wird die Beschwerde als unbegründet römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsverfahrengesetz (im Folgenden VwGVG) in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsbarkeits-Übergangsgesetz Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, (im Folgenden VwGbk-ÜG) wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden 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, Verwaltungsgerichtshofgesetz, (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. römisch eins.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz, Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 06.02.2013, GZ: A10/5-37371/2009-1, wurde die Anzeige der W Hstraße, namentlich K C, R V eGen., M E, Mag. S B und weiter laut Grundbuch, p.A. G A m.b.H., Pgasse, G, vom 13.11.2009 betreffend die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen zum Nachteil des Bestandes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, gemäß § 13 Abs 3 AVG iVm § 2 Abs 3 Grazer Baumschutzverordnung als mangelhaft belegt zurückgewiesen. Mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz, Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 06.02.2013, GZ: A10/5-37371/2009-1, wurde die Anzeige der W Hstraße, namentlich K C, R römisch fünf eGen., M E, Mag. S B und weiter laut Grundbuch, , p.A. G A m.b.H., Pgasse, G, vom 13.11.2009 betreffend die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen zum Nachteil des Bestandes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 2, Absatz 3, Grazer Baumschutzverordnung als mangelhaft belegt zurückgewiesen.

Begründet wurde die Zurückweisung einer Anzeige über die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen dahingehend, als einer solchen Anzeige unter anderem ein Beschluss nach dem Wohnungseigentumsgesetz anzuschließen sei. Da das Fehlen dieser Unterlage, die der Anzeige beizulegen sei, ein Formgebrechen im Sinne des § 13 Abs 3 AVG darstelle, habe die Behörde dem Anzeigenwerber am 17.11.2009 einen Verbesserungsauftrag dahingehend erteilt, binnen einer Frist von zwei Wochen die eingangs genannte Unterlage vorzulegen. Da der Anzeigenwerber diesem Auftrag nicht vollständig nachgekommen sei, wäre die Anzeige als mangelhaft belegt zurückzuweisen gewesen. Begründet wurde die Zurückweisung einer Anzeige über die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen dahingehend, als einer solchen Anzeige unter anderem ein Beschluss nach dem Wohnungseigentumsgesetz anzuschließen sei. Da das Fehlen dieser Unterlage, die der Anzeige beizulegen sei, ein Formgebrechen im Sinne des Paragraph 13, Absatz 3, AVG darstelle, habe die Behörde dem Anzeigenwerber am 17.11.2009 einen Verbesserungsauftrag dahingehend erteilt, binnen einer Frist von zwei Wochen die eingangs genannte Unterlage vorzulegen. Da der Anzeigenwerber diesem Auftrag nicht vollständig nachgekommen sei, wäre die Anzeige als mangelhaft belegt zurückzuweisen gewesen.

Gegen diesen Bescheid wurde fristgerecht seitens der W Hstraße, vertreten durch die G A m.b.H., mit Schreiben vom 25.02.2013 Berufung erhoben.

Unter anderem wurde darauf verwiesen, dass naturgemäß kein „Beschluss“ vorgelegt werden könne, da es sich bei einem Beschluss entgegen der Darstellung im Bescheid um keine Unterlage handle, sondern um einen internen Rechtsakt der Eigentümergemeinschaft. Vorgelegt werden könnten lediglich Nachweise über den erfolgten Beschluss bzw. Urkunden, die den Inhalt des Beschlusses wiedergeben würden. Mit Schreiben vom 30.06.2011 sei die Amtsbestätigung des BG G-O vom 19.05.2011, GZ: 213 Nc 6/11y vorgelegt worden. Aus der Amtsbestätigung ergebe sich konkret, dass ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümer der Liegenschaft Hstraße betreffend u.a. die Fällung von drei kranken Bäumen gefasst worden sei und kein Verfahren gemäß §§ 24 oder 29 WEG 2002 anhängig gemacht worden sei. Der gegenständliche Beschluss sei somit rechtswirksam geworden. Im Weiteren wurde darauf verwiesen, dass die Eigentümergemeinschaft Hstraße mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 12.07.1974 die G A m.b.H.

zur Verwalterin bestellt und ihr ausdrücklich die Vollmacht zur Vertretung der gesamten Gemeinschaft sowohl nach außen als auch nach innen eingeräumt habe und ihr insbesondere die Vertretung in allen Haus- und Liegenschaftsangelegenheiten vor sämtlichen Gerichts- und Verwaltungsbehörde übertragen habe. Darüber hinaus werde die Eigentümergeinschaft gemäß § 18 Abs 3 WEG 2002, wenn ein Verwalter bestellt sei, ex lege durch diesen vertreten. Nach der Bestellung eines gemeinsamen Verwalters sei kein Miteigentümer mehr berechtigt, aus eigenem Verwaltungshandlungen vorzunehmen. Daraus folge auch, dass die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung somit im Geltungsbereich des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zukomme, sondern der Eigentümergeinschaft, diese wiederum vertreten durch den Verwalter. Die G A habe zwar gemäß § 20 Abs 1 erster Satz WEG 2002 dabei die Weisungen der Mehrheit der Eigentümer zu befolgen, soweit diese nicht rechtswidrig seien. Die Behörde sei jedoch im Rahmen der Anzeige gemäß § 2 Grazer Baumschutzverordnung nicht berufen, die Einhaltung der diesbezüglichen Verpflichtungen der G A als Verwalterin zu überprüfen bzw. zu hinterfragen. Unter anderem wurde darauf verwiesen, dass naturgemäß kein „Beschluss“ vorgelegt werden könne, da es sich bei einem Beschluss entgegen der Darstellung im Bescheid um keine Unterlage handle, sondern um einen internen Rechtsakt der Eigentümergeinschaft. Vorgelegt werden könnten lediglich Nachweise über den erfolgten Beschluss bzw. Urkunden, die den Inhalt des Beschlusses wiedergeben würden. Mit Schreiben vom 30.06.2011 sei die Amtsbestätigung des BG G-O vom 19.05.2011, GZ: 213 Nc 6/11y vorgelegt worden. Aus der Amtsbestätigung ergebe sich konkret, dass ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümer der Liegenschaft Hstraße betreffend u.a. die Fällung von drei kranken Bäumen gefasst worden sei und kein Verfahren gemäß Paragraphen 24, oder 29 WEG 2002 anhängig gemacht worden sei. Der gegenständliche Beschluss sei somit rechtswirksam geworden. Im Weiteren wurde darauf verwiesen, dass die Eigentümergeinschaft Hstraße mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 12.07.1974 die G A m.b.H. zur Verwalterin bestellt und ihr ausdrücklich die Vollmacht zur Vertretung der gesamten Gemeinschaft sowohl nach außen als auch nach innen eingeräumt habe und ihr insbesondere die Vertretung in allen Haus- und Liegenschaftsangelegenheiten vor sämtlichen Gerichts- und Verwaltungsbehörde übertragen habe. Darüber hinaus werde die Eigentümergeinschaft gemäß Paragraph 18, Absatz 3, WEG 2002, wenn ein Verwalter bestellt sei, ex lege durch diesen vertreten. Nach der Bestellung eines gemeinsamen Verwalters sei kein Miteigentümer mehr berechtigt, aus eigenem Verwaltungshandlungen vorzunehmen. Daraus folge auch, dass die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung somit im Geltungsbereich des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zukomme, sondern der Eigentümergeinschaft, diese wiederum vertreten durch den Verwalter. Die G A habe zwar gemäß Paragraph 20, Absatz eins, erster Satz WEG 2002 dabei die Weisungen der Mehrheit der Eigentümer zu befolgen, soweit diese nicht rechtswidrig seien. Die Behörde sei jedoch im Rahmen der Anzeige gemäß Paragraph 2, Grazer Baumschutzverordnung nicht berufen, die Einhaltung der diesbezüglichen Verpflichtungen der G A als Verwalterin zu überprüfen bzw. zu hinterfragen.

Mit Schreiben der Stadt Graz, Abteilung für Grünraum und Gewässerschutz vom 21.12.2015, wurde die Berufung (nunmehr Beschwerde) vom 25.02.2013 dem Landesverwaltungsgericht Steiermark unter Vorlage des erstinstanzlichen Aktes zuständigkeitshalber abgetreten (übermittelt).

Dies wurde der Beschwerdeführerin mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark vom 11.01.2016 zur Kenntnis gebracht. Aufgrund des langen, seit der Anzeige vom 04.11.2009 (eingelangt am 13.11.2009), verstrichenen Zeitraumes wurde ersucht, bekanntzugeben, ob die Anzeige über die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen (Fichten) auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, weiter aufrecht bleibt, oder ob die Berufung (nunmehr Beschwerde) vom 25.02.2013 zurückgezogen wird.

Es erging die Aufforderung den Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer der Liegenschaft, Hstraße betreffend u.a. die Fällung von drei kranken Bäumen dem Landesverwaltungsgericht Steiermark binnen drei Wochen vorzulegen. Dies mit dem Hinweis, dass, falls eine solche Zustimmungserklärung in Form eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer nicht vorgelegt werden sollte, die Entscheidung aufgrund der Aktenlage ergeht.

Ein Antwortschreiben langte beim Landesverwaltungsgericht Steiermark nicht ein.

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat erwogen:

§ 3 Abs 1 VwGbk-ÜG bestimmt: Paragraph 3, Absatz eins, VwGbk-ÜG bestimmt:

Ist ein Bescheid, gegen den eine Berufung zulässig ist, vor Ablauf des 31. Dezember 2013 erlassen worden, läuft die Berufungsfrist mit Ende des 31. Dezember 2013 noch und wurde gegen diesen Bescheid nicht bereits bis zum Ablauf

des 31. Dezember 2013 Berufung erhoben, so kann gegen ihn vom 1. Jänner bis zum Ablauf des 29. Jänner 2014 Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Eine gegen einen solchen Bescheid bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 erhobene Berufung gilt als rechtzeitig erhobene Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG. Ist ein Bescheid, gegen den eine Berufung zulässig ist, vor Ablauf des 31. Dezember 2013 erlassen worden, läuft die Berufungsfrist mit Ende des 31. Dezember 2013 noch und wurde gegen diesen Bescheid nicht bereits bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 Berufung erhoben, so kann gegen ihn vom 1. Jänner bis zum Ablauf des 29. Jänner 2014 Beschwerde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Eine gegen einen solchen Bescheid bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 erhobene Berufung gilt als rechtzeitig erhobene Beschwerde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG.

Diese Voraussetzungen liegen im gegenständlichen Fall vor.

Die Durchführung einer öffentlich mündlichen Verhandlung konnte gemäß

§ 24 Abs 1 und Abs 4 VwGVG entfallen, da eine solche weder von der Beschwerdeführerin noch von der belangten Behörde beantragt wurde und die Akten nicht erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtslage erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten BGBl. Nr. 210/1958, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union ABl.Nr.C83 vom 30.03.2010 S.389 entgegenstehen. Die Durchführung einer öffentlich mündlichen Verhandlung konnte gemäß , Paragraph 24, Absatz eins und Absatz 4, VwGVG entfallen, da eine solche weder von der Beschwerdeführerin noch von der belangten Behörde beantragt wurde und die Akten nicht erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtslage erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6, Absatz eins, der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten Bundesgesetzblatt Nr. 210 aus 1958,, noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union ABl.Nr.C83 vom 30.03.2010 S.389 entgegenstehen.

Aufgrund des Aktes der Verwaltungsbehörde erster Instanz, des Schreibens des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark vom 11.01.2016 in Verbindung mit dem Beschwerdevorbringen werden nachstehende Feststellungen getroffen:

Mit der bei der belangten Behörde am 13.11.2009 eingelangten Eingabe wurde von der W Hstraße z.H. G A Pgasse, G eine Anzeige über die beabsichtige Entfernung von drei Fichten auf der Liegenschaft Hstraße auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, Hstraße im Sinne des § 3 Stmk. Baumschutzgesetz iVm § 2 der Grazer Baumschutzverordnung gelegt. Mit der bei der belangten Behörde am 13.11.2009 eingelangten Eingabe wurde von der W Hstraße z.H. G A Pgasse, G eine Anzeige über die beabsichtige Entfernung von drei Fichten auf der Liegenschaft Hstraße auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, Hstraße im Sinne des Paragraph 3, Stmk. Baumschutzgesetz in Verbindung mit Paragraph 2, der Grazer Baumschutzverordnung gelegt.

Im Begleitschreiben der G A m.b.H., die die Hausverwaltung für die genannte Eigentümergemeinschaft ausübt, wurde diese Anzeige noch einmal wiederholt und begründet. Abschließend wurde darauf verwiesen, dass die Verkehrssicherheit wegen des Schädigungsgrades der Bäume nicht mehr gegeben sei und es nicht erforderlich sei, dass von der Hausverwaltung ein entsprechender Mehrheitsbeschluss im Sinne des WEG vorgelegt werde, sondern dürfe die Hausverwaltung diese Maßnahme als ordentliche Verwaltung beantragen.

Mit Schreiben vom 17.11.2009 erließ die belangten Behörde gegenüber der Hausverwaltung einen Verbesserungsauftrag, wonach ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer und Nachweise über das ordnungsgemäße Zustandekommen desselben, inklusive der Vorlage einer gerichtlichen Bestätigung über die Nichtanfechtung dieses Beschlusses innerhalb von zwei Wochen ab Erhalt der Mitteilung vorzulegen seien; bei fruchtlosem Ablauf dieser Frist müsste die Anzeige gemäß § 13 Abs 3 AVG zurückgewiesen werden. Mit Schreiben vom 17.11.2009 erließ die belangten Behörde gegenüber der Hausverwaltung einen Verbesserungsauftrag, wonach ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer und Nachweise über das ordnungsgemäße Zustandekommen desselben, inklusive der Vorlage einer gerichtlichen Bestätigung über die Nichtanfechtung dieses Beschlusses innerhalb von zwei Wochen ab Erhalt der Mitteilung vorzulegen seien; bei fruchtlosem Ablauf dieser Frist müsste die Anzeige gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurückgewiesen werden.

Mit Schreiben eingelangt bei der belangten Behörde am 04.12.2009 ersuchte die Hausverwaltung namens der Wohnungseigentumsgesellschaft um Fristerstreckung bis zum 30.06.2010. Als Grund hierfür wurde angeführt, dass bis

dato keine Umfrage durchgeführt worden sei und diese sich aufgrund der Einspruchsfrist bis zu diesem Zeitraum erstrecken werde.

Mit Eingabe vom 31.05.2010 wurde wiederum namens der Wohnungseigentumsgemeinschaft um abermalige Fristerstreckung bis 30.11.2010 ersucht. Der Grund hiefür liege darin, dass aufgrund von zusätzlichen Umfragewünschen eine Zusammenfassung dieser Umfragepunkte erfolge und sich die Einspruchsfrist bis zu diesem Zeitraum erstrecken werde.

Mit Schreiben vom 25.11.2010 wurde nochmals um Fristerstreckung bis zum 30.06.2011 ersucht. Der Grund hiefür liege darin, dass aufgrund von zusätzlichen Umfragewünschen eine Zusammenfassung dieser Umfragepunkte erfolgen sollte und sich die Einspruchsfrist bis zu diesem Zeitraum erstrecken würde. Die bezug habende Hausversammlung habe erst am 24.11.2010 stattgefunden.

Mit Schreiben der G A m.b.H. vom 30.06.2011 wurde eine Amtsbestätigung des BG G-O betreffend der Umfrage „Fällung von Bäumen“ vorgelegt und ausgeführt, dass daraus zu entnehmen sei, dass kein Einspruch gegen diese Maßnahme erfolgt sei.

In dieser Amtsbestätigung vom 19.05.2011, GZ: 213 Nc 6/11y wird seitens des Bezirksgericht G-O bestätigt, dass „hinsichtlich eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ x, GB Gd mit den Häusern Hstraße betreffend den Umstieg von Fernwärme und die Fällung von drei kranken Bäumen laut Hausaushang vom 28.01.2011 bis zum heutigen Tag kein Verfahren gemäß §§ 24 oder 29 WEG 2002 beim Bezirksgericht G-O anhängig gemacht wurde und das eine Registerabfrage kein anhängiges Verfahren am Bezirksgericht G-O ergeben hat.“ In dieser Amtsbestätigung vom 19.05.2011, GZ: 213 Nc 6/11y wird seitens des Bezirksgericht G-O bestätigt, dass „hinsichtlich eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ x, GB Gd mit den Häusern Hstraße betreffend den Umstieg von Fernwärme und die Fällung von drei kranken Bäumen laut Hausaushang vom 28.01.2011 bis zum heutigen Tag kein Verfahren gemäß Paragraphen 24, oder 29 WEG 2002 beim Bezirksgericht G-O anhängig gemacht wurde und das eine Registerabfrage kein anhängiges Verfahren am Bezirksgericht G-O ergeben hat.“

Mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz vom 12.07.2011,

GZ: A10/5-37371/2011 wurde die Anzeige der G A m.b.H.. vom 13.11.2009 betreffend die beabsichtigte Entfernung von Bäumen auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, als mangelhaft belegt gemäß § 13 Abs 3 AVG iVm § 2 Abs 3 Grazer Baumschutzverordnung zurückgewiesen. Mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz vom 12.07.2011, , GZ: A10/5-37371/2011 wurde die Anzeige der G A m.b.H.. vom 13.11.2009 betreffend die beabsichtigte Entfernung von Bäumen auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, als mangelhaft belegt gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 2, Absatz 3, Grazer Baumschutzverordnung zurückgewiesen.

Gegen diesen Bescheid wurde mit Schreiben vom 02.08.2011 der Eigentümergemeinschaft Hstraße vertreten durch die G A m.b.H. Berufung erhoben.

Der Berufung der Eigentümergemeinschaft Hstraße vertreten durch die G A m.b.H. gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz vom 12.07.2011, GZ: A10/5-37371/2011 wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Graz, Präsidialabteilung vom 12.12.2011, GZ: 035257/2011/003 gemäß

§ 66 Abs 4 AVG stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben. Dieser Bescheid wurde im Wesentlichen damit begründet, dass der berufungswerbenden Eigentümergemeinschaft beizupflichten sei, dass die hausverwaltende GmbH selbst nicht Verfahrenspartei sei, sondern nur in Vertretung der antragstellenden Eigentümergemeinschaft handle. Im angefochtenen Bescheid komme an keiner Stelle zum Ausdruck, dass die Hausverwaltung im Verfahren lediglich als Vertreterin der Eigentümergesellschaft aufgetreten sei. Die klare Adressierung der beschcheidmäßigen Erledigung eines Anbringens an die Hausverwaltung, welches nicht von ihr eingebracht worden sei und die keine Partei dieses Verfahrens im Sinne des § 8 AVG sei, sei daher rechtswidrig. Der angefochtene Bescheid hätte in dieser Form nicht ergehen dürfen, weshalb er ersatzlos zu beheben wäre. Der Berufung der Eigentümergemeinschaft Hstraße vertreten durch die G A m.b.H. gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz vom 12.07.2011, GZ: A10/5-37371/2011 wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Graz, Präsidialabteilung vom 12.12.2011, GZ: 035257/2011/003 gemäß , Paragraph 66, Absatz 4, AVG stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben. Dieser Bescheid wurde im Wesentlichen damit begründet, dass der berufungswerbenden Eigentümergemeinschaft beizupflichten sei, dass die hausverwaltende GmbH selbst nicht

Verfahrenspartei sei, sondern nur in Vertretung der antragstellenden Eigentümergemeinschaft handle. Im angefochtenen Bescheid komme an keiner Stelle zum Ausdruck, dass die Hausverwaltung im Verfahren lediglich als Vertreterin der Eigentümergesellschaft aufgetreten sei. Die klare Adressierung der bescheidmäßigen Erledigung eines Anbringens an die Hausverwaltung, welches nicht von ihr eingebracht worden sei und die keine Partei dieses Verfahrens im Sinne des Paragraph 8, AVG sei, sei daher rechtswidrig. Der angefochtene Bescheid hätte in dieser Form nicht ergehen dürfen, weshalb er ersatzlos zu beheben wäre.

In weiterer Folge wurde mit dem in nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz, Abteilung Grünraum & Gewässer vom 06.02.2013 die Anzeige der W Hstraße, namentlich K C, R V eGen., M E, Mag. S B und weiter laut Grundbuch, p.A. G A m.b.H., Pgasse, G, vom 13.11.2009 betreffend die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen zum Nachteil des Bestandes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, gemäß § 13 Abs 3 AVG iVm § 2 Abs 3 Grazer Baumschutzverordnung als mangelhaft belegt zurückgewiesen. In weiterer Folge wurde mit dem in nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz, Abteilung Grünraum & Gewässer vom 06.02.2013 die Anzeige der W Hstraße, namentlich K C, R römisch fünf eGen., M E, Mag. S B und weiter laut Grundbuch, p.A. G A m.b.H., Pgasse, G, vom 13.11.2009 betreffend die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen zum Nachteil des Bestandes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 2, Absatz 3, Grazer Baumschutzverordnung als mangelhaft belegt zurückgewiesen.

Gegen diesen Bescheid wurde fristgerecht seitens der W Hstraße, vertreten durch die G A m.b.H. mit Schreiben vom 25.02.2013 Berufung erhoben.

Mit Schreiben der Stadt Graz, Abteilung für Grünraum und Gewässerschutz, vom 21.12.2015 wurde die Berufung (nunmehr Beschwerde) vom 25.02.2013 dem Landesverwaltungsgericht Steiermark unter Vorlage des erstinstanzlichen Aktes zuständigkeitshalber abgetreten (übermittelt).

Dies wurde der Beschwerdeführerin mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark vom 11.01.2016 zur Kenntnis gebracht. Aufgrund des langen, seit der Anzeige vom 04.11.2009 (eingelangt am 13.11.2009), verstrichenen Zeitraumes wurde ersucht, bekanntzugeben, ob die Anzeige über die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen (Fichten) auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, weiter aufrecht bleibt, oder ob die Berufung (nunmehr Beschwerde) vom 25.02.2013 zurückgezogen wird.

Es erging die Aufforderung den Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer der Liegenschaft, Hstraße betreffend u.a. die Fällung von drei kranken Bäumen dem Landesverwaltungsgericht Steiermark binnen drei Wochen vorzulegen. Dies mit dem Hinweis, dass falls eine solche Zustimmungserklärung in Form eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer nicht vorgelegt werden sollte, die Entscheidung aufgrund der Aktenlage ergeht.

Ein diesbezügliches Antwortschreiben langte beim Landesverwaltungsgericht Steiermark nicht ein.

Beweiswürdigung:

Obige Feststellungen konnten aufgrund des Aktes der Verwaltungsbehörde erster Instanz, des Schreibens des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark vom 11.01.2016 in Zusammenschau mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin getroffen werden.

Der geschilderte Sachverhalt wird von der beschwerdeführenden Partei in ihrer „Berufung“ vom 25.02.2013 auch nicht weiter bestritten.

Rechtliche Beurteilung:

§ 1 Abs 1 der Grazer Baumschutzverordnung bestimmt: Paragraph eins, Absatz eins, der Grazer Baumschutzverordnung bestimmt:

Schutzzumfang

Zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der heimischen Artenvielfalt, des örtlichen Kleinklimas sowie einer gesunden Wohnumwelt für die Bevölkerung bzw. zur Sicherung des typischen Orts und Landschaftsbildes ist der Baumbestand im Gebiet der Stadt Graz auf den innerhalb der Baumschutzzone liegenden Flächen, mit Ausnahme der im § 1 Abs 2 des Steiermärkischen Baumschutzgesetzes 1989 angeführten Bäume, nach den folgenden Bestimmungen geschützt, ohne Rücksicht darauf, ob er sich auf öffentlichen oder privaten Grundflächen befindet.

Zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der heimischen Artenvielfalt, des örtlichen Kleinklimas sowie einer gesunden

Wohnumwelt für die Bevölkerung bzw. zur Sicherung des typischen Orts und Landschaftsbildes ist der Baumbestand im Gebiet der Stadt Graz auf den innerhalb der Baumschutzzone liegenden Flächen, mit Ausnahme der im Paragraph eins, Absatz 2, des Steiermärkischen Baumschutzgesetzes 1989 angeführten Bäume, nach den folgenden Bestimmungen geschützt, ohne Rücksicht darauf, ob er sich auf öffentlichen oder privaten Grundflächen befindet. ,

§ 2 der Grazer Baumschutzverordnung bestimmt:Paragraph 2, der Grazer Baumschutzverordnung bestimmt:

Anzeige

(1) Wer beabsichtigt, einen gemäß § 1 unter Schutz gestellten Baum zu fällen, auszugraben(1) Wer beabsichtigt, einen gemäß Paragraph eins, unter Schutz gestellten Baum zu fällen, auszugraben,

auszuhauen, auszuziehen, abzubrennen, zu entwurzeln oder sonst wie zu entfernen oder den pflanzlichen Lebensraum von unter Schutz gestellten Bäumen (Wurzel- und Kronenbereich) zum Nachteil des Bestandes zu verwenden, hat dies der Behörde vor Durchführung der geplanten Maßnahmen schriftlich anzuzeigen.

(2) Der Anzeige gemäß Abs 1 sind anzuschließen:(2) Der Anzeige gemäß Absatz eins, sind anzuschließen:

a) ein Grundbuchsauszug, nicht älter als sechs Wochen, wobei dieser auf Wunsch des

Anzeigenden gegen Kostenersatz von der Behörde anzufertigen ist;

b) ein eingenordeter Lageplan mindestens im Maßstab 1:1000, der jene Grundstücke, auf denen die betroffenen Bäume stocken, sowie deren Standort auszuweisen hat, in zweifacher Ausfertigung;

c) eine genaue Beschreibung der geplanten Maßnahmen sowie der von diesen betroffenen Bäume in zweifacher Ausfertigung;

d) die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer), wenn der Anzeigenwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer ist.

(3) Sind einer Anzeige die in Abs 2 genannten Unterlagen nicht oder nicht vollständig(3) Sind einer Anzeige die in Absatz 2, genannten Unterlagen nicht oder nicht vollständig

angeschlossen, so hat die Behörde dem Anzeigenwerber den Auftrag zu erteilen, die fehlenden Unterlagen nachzureichen, und ihn darauf hinzuweisen, dass bis zur Vorlage vollständiger

Unterlagen die Achtwochenfrist des § 2 Abs 2 lit. b des Steiermärkischen BaumschutzgesetzesUnterlagen die Achtwochenfrist des Paragraph 2, Absatz 2, Litera b, des Steiermärkischen Baumschutzgesetzes 1989 unterbrochen wird.

§ 18 Abs 1 und 3 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt:Paragraph 18, Absatz eins und 3 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt:

Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht

Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft

(1) Die Eigentümergeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.(1) Die Eigentümergeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die

Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft verklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Absatz 4, zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.

(2) ...

(3) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,
 - a) durch den Verwalter,
 - b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
 - c) bei Bestellung eines Eigentümerversetzers nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversetzer; c) bei Bestellung eines Eigentümerversetzers nach Paragraph 22, in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversetzer;
2. wenn kein Verwalter bestellt ist,
 - a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
 - b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen. b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach Paragraph 23, nur durch diesen.

§ 19 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt: Paragraph 19, des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt:

Bestellung eines Verwalters

Die Eigentümergemeinschaft kann eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen. Name und Anschrift des Verwalters sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen.

§ 20 Abs 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt Paragraph 20, Absatz eins, des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt:

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

§ 22 Abs 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt Paragraph 22, Absatz eins, des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt:

Eigentümerversetzer

Die Eigentümergemeinschaft kann aus dem Kreis der Wohnungseigentümer eine natürliche Person mit deren Zustimmung zum Eigentümerversetzer bestellen. Der Eigentümerversetzer vertritt die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem bestellten Verwalter, soweit dieser die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen - wie etwa im Fall einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzung zwischen ihm und der Gemeinschaft - nicht ausreichend wahrnehmen kann, sowie in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich auch gegenüber Dritten. Die Funktion des Eigentümerversetzers endet spätestens zwei Jahre nach seiner Bestellung; eine Wiederbestellung ist jedoch zulässig.

§ 24 Abs 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt Paragraph 24, Absatz eins, des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt:

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft

Zur Willensbildung in der Eigentümergeinschaft dient vornehmlich die Eigentümerversammlung, doch können Beschlüsse auch - allenfalls ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen - auf andere Weise, etwa auf schriftlichem Weg, zustande kommen. Ein Beschluss ist - mit der sich aus Abs 6 ergebenden Einschränkung - erst wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist; bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Zur Willensbildung in der Eigentümergeinschaft dient vornehmlich die Eigentümerversammlung, doch können Beschlüsse auch - allenfalls ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen - auf andere Weise, etwa auf schriftlichem Weg, zustande kommen. Ein Beschluss ist - mit der sich aus Absatz 6, ergebenden Einschränkung - erst wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist; bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden.

§ 28 Abs 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt Paragraph 28, Absatz eins, des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt:

Verwaltung der Liegenschaft

Ordentliche Verwaltung

In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach

§ 30 - die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach , Paragraph 30, - die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:

1. 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, 1. 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,
2. die Bildung einer angemessenen Rücklage (§ 31) 2. die Bildung einer angemessenen Rücklage (Paragraph 31,),
3. die Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung,
4. die angemessene Versicherung der Liegenschaft,
5. die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags,
6. die Bestellung und Abberufung eines Eigentümerversprechers,
7. die Erlassung und Änderung der Hausordnung,
8. die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft, an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist,
9. die Aufkündigung der nach Z 8 geschlossenen Mietverträge und 9. die Aufkündigung der nach Ziffer 8, geschlossenen Mietverträge und
10. die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude. 10. die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach Paragraph 2, Ziffer 3, EAVG für das gesamte Gebäude.

§ 29 Abs 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt Paragraph 29, Absatz eins, des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt:

Außerordentliche Verwaltung

Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet 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) hingegen sechs Monate und beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß § 24 Abs 5. Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in Paragraph 28, genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet 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,) hingegen sechs Monate und beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß Paragraph 24, Absatz 5,

§ 13 Abs 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes bestimmt: Paragraph 13, Absatz 3, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes bestimmt:

Verkehr zwischen Behörden und Beteiligten

Anbringen

Mängel schriftlicher Anbringen ermächtigen 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 innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

Wie sich aus den Feststellungen ergibt, hat die Eigentümergemeinschaft

W Hstraße, vertreten durch die Hausverwaltung nämlich die G A m.b.H., mit Schreiben vom 04.11.2009, eingelangt bei der Stadt Graz am 13.11.2009, die Anzeige betreffend die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen zum Nachteil des Bestandes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd gelegt. Die Eigentümergemeinschaft ist hiebei als Antragstellerin, die nunmehrige Beschwerdeführerin als ihre Vertretung gemäß § 18 Abs 3 WEG aufgetreten. Wie sich aus den Feststellungen ergibt, hat die Eigentümergemeinschaft, W Hstraße, vertreten durch die Hausverwaltung nämlich die G A m.b.H., mit Schreiben vom 04.11.2009, eingelangt bei der Stadt Graz am 13.11.2009, die Anzeige betreffend die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen zum Nachteil des Bestandes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd gelegt. Die Eigentümergemeinschaft ist hiebei als Antragstellerin, die nunmehrige Beschwerdeführerin als ihre Vertretung gemäß Paragraph 18, Absatz 3, WEG aufgetreten.

Mit Schreiben der belangten Behörde vom 17.11.2009 erging ein Verbesserungsauftrag an die G A m.b.H., wonach ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer und Nachweise über das ordnungsgemäße Zustandekommen

Mit Schreiben der belangten Behörde vom 17.11.2009 erging ein Verbesserungsauftrag an die G A m.b.H., wonach ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer und Nachweise über das ordnungsgemäße Zustandekommen,

desselben inklusive der Vorlage einer gerichtlichen Bestätigung über die Nichtanfechtung dieses Beschlusses innerhalb von zwei Wochen ab Erhalt der Mitteilung vorzulegen sind. Bei fruchtlosem Ablauf der gesetzten Frist müsste die Anzeige gemäß § 13 Abs 3 AVG als mangelhaft belegt zurückgewiesen werden. Ein solcher Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer wurde der belangten Behörde trotz Fristerstreckung nicht vorgelegt. Dasselbe inklusive der Vorlage einer gerichtlichen Bestätigung über die Nichtanfechtung dieses Beschlusses innerhalb von zwei Wochen ab Erhalt der Mitteilung vorzulegen sind. Bei fruchtlosem Ablauf der gesetzten Frist müsste die Anzeige gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG als mangelhaft belegt zurückgewiesen werden. Ein solcher Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer wurde der belangten Behörde trotz Fristerstreckung nicht vorgelegt.

Es ist nunmehr darauf zu verweisen, dass auch wenn die G A die Weisungen der Mehrheit der Eigentümer gemäß § 20 Abs 1 WEG zu befolgen hat, dennoch entsprechend der im gegenständlichen Fall relevanten Bestimmung des § 2 Abs 2 lit. d der Grazer Baumschutzverordnung die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) einer Anzeige nach § 2 Abs 1 der Grazer Baumschutzverordnung anzuschließen ist. Es ist nunmehr darauf zu verweisen, dass auch wenn die G A die Weisungen der Mehrheit der Eigentümer gemäß Paragraph 20, Absatz eins, WEG zu befolgen hat, dennoch entsprechend der im gegenständlichen Fall relevanten Bestimmung des

Paragraph 2, Absatz 2, Litera d, der Grazer Baumschutzverordnung die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) einer Anzeige nach Paragraph 2, Absatz eins, der Grazer Baumschutzverordnung anzuschließen ist.

Die G A kann sich also nicht nur auf eine Hausverwalter-Vollmacht berufen, ohne den der Vertretungshandlung (Anzeige betreffend die Fällung von drei Bäumen auf dem genannten Grundstück) zugrunde liegenden und diesen legitimierenden Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft Hstraße vorlegen zu müssen.

Eine solche Zustimmungserklärung in Form eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer (Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ x, GB Gd mit den Häusern Hstraße betreffend die Fällung von drei kranken Bäumen wurde seitens der Vertretung der Eigentümergeinschaft nicht vorgelegt.

Da dieser Mangel trotz ordnungsgemäßem Mängelbehebungsauftrag der belangten Behörde vom 17.11.2009 unter Setzung einer angemessenen Frist nicht behoben wurde, war die Anzeige der W Hstraße vertreten durch die G A vom 13.11.2009 betreffend die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen zum Nachteil des Bestandes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, gemäß § 13 Abs 3 AVG zurückzuweisen. Da dieser Mangel trotz ordnungsgemäßem Mängelbehebungsauftrag der belangten Behörde vom 17.11.2009 unter Setzung einer angemessenen Frist nicht behoben wurde, war die Anzeige der W Hstraße vertreten durch die G A vom 13.11.2009 betreffend die beabsichtigte Entfernung von drei Bäumen zum Nachteil des Bestandes auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Gd, gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurückzuweisen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

II.römisch zwei.

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

Fällungsantrag, Zustimmungserklärung, Wohnungseigentümer, Verwalter, Verbesserungsauftrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGST:2016:LVwG.41.6.3550.2015

Zuletzt aktualisiert am

20.07.2016

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