

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/10/22 2008/06/0065

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.10.2008

## Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Steiermark;

L82000 Bauordnung;

L82006 Bauordnung Steiermark;

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

## Norm

BauG Stmk 1995 §41 Abs3;

BauRallg;

WEG 1975 §13c Abs1;

WEG 2002 §18 Abs1;

WEG 2002 §2 Abs5;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde 1. der Dr. EB und 2. des Dr. WB, beide in G, beide vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed, Mag. Michael Medwed und Dr. Ingrid Nöstlthaller-Resch, Rechtsanwälte in 8010 Graz, Adolf Kolpinggasse 2, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 28. Februar 2008, Zl. 036870/2007/0004, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag gemäß § 41 Abs. 3 Stmk. BauG, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Auf Grund der Beschwerde und der dieser angeschlossenen Ausfertigung des angefochtenen Bescheides ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Graz erteilte sämtlichen Grundeigentümern, somit auch den Beschwerdeführern, mit Bescheid vom 23. November 2007 gemäß § 41 Abs. 3 Stmk. BauG den Auftrag, die auf dem Grundstück Nr. 583/1, KG W., errichtete bauliche Anlage, nämlich "eine zur Straßenseite (GSt. Nr. 695/3) hin errichtete Einfriedungskonstruktion, bestehend aus einem ca. 9.0 m langen, ca. 1.25 m hohen Maschendrahtgeflecht, auf 6 Stk. Stahlrohrsäulen auf Einzelfundamenten befestigt", binnen vier Wochen ab Rechtskraft des Bescheides zu beseitigen.

Die belangte Behörde wies die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführer mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. Sie führte dazu im Wesentlichen aus, es sei auf Grund einer Erhebung vor Ort am 14. November 2007 festgestellt worden, dass im Abstand von 20 cm zum öffentlichen Gut an der nördlichen Grundgrenze eine 9 m lange und ca. 1,25 m hohe Einfriedung konsenslos errichtet worden sei. Das Metallgeflecht sowie die 90 cm breite Gehtüre seien auf 6 Stück mit Einzelfundamenten gefestigten Stahlrohren befestigt. Dies sei auch fotografisch festgehalten worden.

Gemäß § 20 Z. 3 lit. c Stmk. BauG stelle die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Stützmauern, jeweils bis zu einer Höhe von 1,5 m ein anzeigepflichtiges Vorhaben dar, sofern sich aus § 21 nichts anderes ergebe. Dieses Anzeigeverfahren stelle ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren dar. Gemäß § 33 Abs. 4 Stmk. BauG prüfe die Baubehörde im Wesentlichen nur noch die Vollständigkeit und Qualität der eingereichten Unterlagen sowie die Übereinstimmung des Vorhabens mit einem Bebauungsplan usw., mit den Abstandsvorschriften sowie die Baugestaltung, also vereinfacht ausgedrückt, die grundsätzliche Zulässigkeit des Bauvorhabens. Wenn gemäß § 33 Abs. 6 Stmk. BauG keine Untersagungsgründe vorlägen, sei dem Bauwerber eine Ausfertigung der planlichen Darstellung und Baubeschreibung mit dem Vermerk "Baufreistellung" zuzustellen. Das angezeigte Vorhaben gelte dann gemäß § 20 Stmk. BauG ab Zustellung als genehmigt. Die Errichtung dieser Einfriedungskonstruktion stelle daher entgegen der Ansicht des Vertreters der Beschwerdeführer eine anzeigepflichtige Maßnahme im Sinne des Stmk. BauG dar. Die erstinstanzliche Behörde sei zu Recht davon ausgegangen, dass es sich dabei um eine vorschriftswidrige Anlage handle, die gemäß § 41 Abs. 3 leg. cit. zu beseitigen sei.

Der Verwaltungsgerichtshof habe in ständiger Rechtsprechung dargetan, dass die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues dessen jeweiligen Eigentümer, unabhängig davon, ob er selbst oder seine Rechtsvorgänger oder andere den konsenswidrigen Zustand durch ein schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hätten, treffe. Nach dem Grundbuchsauszug seien die Beschwerdeführer u.a. Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes. Wenn die erstinstanzliche Behörde in ihrer Begründung zu Unrecht § 19 Z. 4 Stmk. BauG angeführt habe, würden durch diese unzutreffenden Ausführungen in der Begründung keine Rechte der Partei verletzt. Rechtskräftig werde nur der Spruch des Bescheides.

Alle Wohnungseigentümer bildeten zwar zur Verwaltung der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Eigentümergemeinschaft (sie sei eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 dieses Gesetzes umschriebenen Umfang) und diese könne nach dieser Bestimmung in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Allerdings habe der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 20. Dezember 2005 (offensichtlich gemeint: das Erkenntnis Zl. 2005/05/0330) eindeutig festgehalten, dass mit der mit eingeschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Eigentümergemeinschaft nach § 18 Abs. 1 WEG 2002 an den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft und an den darauf befindlichen Gebäuden nichts geändert werden sollte. Die Eigentümergemeinschaft sei vom Gesetzgeber auch nicht in der Weise ausgeformt worden, dass sie in Bezug auf einen Abbruchsauftrag in die Rechtsstellung der Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft einzutreten hätte. Als Adressat von baupolizeilichen Aufträgen nach dem Stmk. BauG kämen daher nach wie vor die Eigentümer bzw. die Miteigentümer, nicht aber die Eigentümergemeinschaft nach § 18 Abs. 1 WEG in Betracht.

Es sei daher zu Recht ein Beseitigungsauftrag ergangen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Im vorliegenden Fall ist das Stmk. Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995 (Stmk. BauG) in der Fassung LGBl. Nr. 6/2008, anzuwenden.

Gemäß § 19 leg. cit. sind u.a. folgende Vorhaben bewilligungspflichtig, sofern sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt:

"4. Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen sowie Stützmauern, jeweils ab einer Höhe von mehr als 1,5 m."

Gemäß § 20 Z. 3 lit. c Stmk. BauG sind folgende Vorhaben anzeigepflichtig, soweit sich aus § 21 nichts anderes ergibt:

"3. Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von

a)

...

c)

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Stützmauern, jeweils bis zu einer Höhe von 1,5 m."

Gemäß § 21 Abs. 2 Z. 5 Stmk. BauG sind überdies bewilligungsfrei

"5. Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke (ausgenommen öffentliche Verkehrsflächen) bis zu einer Höhe von 1,5 m."

§ 41 Abs. 1 und 3 Stmk. BauG lauten wie folgt:

"(1) Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen, insbesondere, wenn

1.

bewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung,

2.

anzeigepflichtige Vorhaben ohne Genehmigung im Sinne des § 33 Abs. 6 oder

3. baubewilligungsfreie Vorhaben nicht im Sinne dieses Gesetzes ausgeführt werden.

(2) ...

(3) Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen."

Die Beschwerdeführer meinen, der vorliegende baupolizeiliche Auftrag hätte sich an die Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) richten müssen. Die Einfriedung befinde sich auf einer Allgemeinfläche. Das von der belangten Behörde angeführte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Dezember 2005 berücksichtige die Wohnrechtsnovelle 2006 nicht.

§ 13c Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417, in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, lautete:

"(1) Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden; für Klagen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen ist, an dem Wohnungseigentum besteht. Bei diesem Gericht kann auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft können nur nach Maßgabe des Abs. 2 zweiter Satz gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden.

(2) Ein gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 16) oder in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen (§ 19) vollstreckt werden. Soweit die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine ausreichende Deckung bieten, haften die Miteigentümer für den Ausfall im Zweifel im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Gemäß § 2 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70, in der Stammfassung bilden zur Verwaltung der Liegenschaft alle Wohnungseigentümer die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 dieses Gesetzes umschriebenen Umfang.

Gemäß § 18 Abs. 1 WEG 2002 in der Stammfassung Gemäß § 18 Abs. 1 WEG 2002 kann die Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden.

Auf Grund der WEG 2002-Novelle, BGBl. I Nr. 124/2006, ist nunmehr zur Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft Folgendes vorgesehen:

"§ 18. (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.

(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergeinschaft geltend machen.

(3) Die Eigentümergeinschaft wird vertreten:

...

(4) Ein gegen die Eigentümergeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile."

Der Verwaltungsgerichtshof hat zur Vorgängerbestimmung des § 18 Abs. 1 WEG 2002, dies war § 13c Abs. 1 WEG 1975, ausgesprochen (vgl. das Erkenntnis vom 27. Februar 1998, ZI. 96/06/0182), dass mit der Einführung der mit eingeschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Wohnungseigentümergeinschaft an den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft und an den darauf befindlichen Gebäuden nichts geändert werden sollte. Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde vom Gesetzgeber auch nicht in der Weise ausgeformt, dass sie in Bezug auf einen Abbruchauftrag gemäß der Wiener Bauordnung in die Rechtsstellung der Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft einzutreten hätte. Ein solcher Auftrag darf daher rechtens auch nicht der Wohnungseigentümergeinschaft erteilt werden, weil diese nicht Eigentümerin der Liegenschaft ist (vgl. hierzu auch das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, ZI. 98/05/0150). Zur Nachfolgebestimmung des § 18 Abs. 1 WEG 2002 stellte der Verwaltungsgerichtshof unter Berufung auf die Gesetzesmaterialien zu dieser Bestimmung fest, dass sich am Wesen der Eigentümergeinschaft nichts geändert habe, sie also weiterhin als juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit, nämlich mit Rechtsfähigkeit nur auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft, konzipiert sei (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2005, ZI. 2005/05/0330). Da auch die damals zur Anwendung gelangte Bestimmung der Wiener Bauordnung auf Eigentümerrechte abstellte, kamen als Adressaten eines solchen Auftrages nach wie vor nur der Eigentümer bzw. die Miteigentümer in Betracht.

Wenn die Wohnungseigentümer nach der angeführten WEG-Novelle nunmehr aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche in die Eigentümergeinschaft abtreten können, sind davon nicht öffentlich-rechtliche Verpflichtungen der Eigentümer (Miteigentümer) einer baulichen Anlage gemäß § 41 Abs. 3 Stmk. BauG auf Beseitigung einer vorschriftswidrigen baulichen Anlage erfasst (vgl. dazu auch die Gesetzesmaterialien 1183 BlgNr. XXII. GP, S. 22f). Als Adressat eines Auftrages gemäß § 41 Abs. 3 Stmk. BauG kommen nach wie vor nur der Eigentümer bzw. die Miteigentümer einer baulichen Anlage in Betracht.

Weiters rügen die Beschwerdeführer, dass die verfahrensgegenständliche 1,25 m hohe Einfriedung nach der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides als bewilligungspflichtiges Vorhaben gemäß § 19 Z. 4 Stmk. BauG qualifiziert worden sei.

Auch dieses Vorbringen kann der Beschwerde nicht zum Erfolg verhelfen. Die belangte Behörde hat zutreffend darauf verwiesen, dass allein die unzutreffende Anführung des § 19 Z. 4 Stmk. BauG in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides Rechte der Beschwerdeführer nicht verletzen konnte, da es sich bei der verfahrensgegenständlichen

Einfriedung - woraus sich nunmehr die belangte Behörde maßgeblich berufen hat - um ein anzeigepflichtiges Vorhaben im Sinne des § 20 Z. 3 lit. c Stmk. BauG handelt, das, wenn es ohne Genehmigung im Sinne des § 33 Abs. 6 Stmk. BauG ausgeführt wird (was im vorliegenden Fall gegeben ist) gleichfalls eine vorschriftswidrige bauliche Anlage im Sinne des § 41 Abs. 3 Stmk. BauG darstellt.

Wenn die Beschwerdeführer weiters geltend machen, es sei zu Unrecht kein Ortsaugenschein bzw. keine mündliche Verhandlung an Ort und Stelle erfolgt, tun sie in der Beschwerde die Wesentlichkeit dieses allfälligen Verfahrensmangels nicht dar.

Da der Inhalt der Beschwerde bereits erkennen lässt, dass die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 22. Oktober 2008

#### **Schlagworte**

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2008:2008060065.X00

#### **Im RIS seit**

26.11.2008

#### **Zuletzt aktualisiert am**

01.01.2009

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)