

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/2/27 2005/05/0332

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.02.2006

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Niederösterreich;  
L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Oberösterreich;  
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
L82003 Bauordnung Niederösterreich;  
L82004 Bauordnung Oberösterreich;  
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/10 Grundrechte;  
19/05 Menschenrechte;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

ABGB §354;  
AVG §42 Abs1;  
AVG §8;  
BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1 litb;  
BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1;  
BauO NÖ 1996 §22 Abs2;  
BauO NÖ 1996 §22;  
BauO NÖ 1996 §6 Abs1 Z2;  
BauO NÖ 1996 §6 Abs1 Z3;  
BauO NÖ 1996 §6 Abs1 Z4;  
BauO NÖ 1996 §6 Abs2;  
BauO OÖ 1994 §31 Abs2 impl;  
BauRallg;  
MRKZP 01te Art1;  
StGG Art5;  
VwRallg;

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde des Zoran Rasic in Wiener Neudorf, vertreten durch Dr. Christian Leskoschek, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Spiegelgasse 19/17, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10. Oktober 2005, Zl. RU1-BR-283/001-2005, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Marktgemeinde Wiener Neudorf, vertreten durch Mag. Robert Hofbauer, Rechtsanwalt in 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauerring 2/2/26, 2. DDr. Fürst Realtreuhand GmbH in 2340 Mödling, Wiener Straße 9), zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der erstmitbeteiligten Marktgemeinde Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Der Beschwerdeführer ist zu 77/297 Anteilen Eigentümer der Liegenschaft EZ 1199, Grundbuch 16128 Wiener Neudorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 432/64 Baufläche (Friedhofstraße 19/Schlossmühlgasse 9). Im Grundbuch ist zu dieser Einlagezahl der Vermerk "Wohnungseigentum in Vorbereitung" eingetragen. Mit Eingabe vom 17. Dezember 2003, bei der Baubehörde eingelangt am 19. Dezember 2003, beantragte die zweitmitbeteiligte Partei die baubehördliche Bewilligung zur Abänderung der bereits erteilten Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem erwähnten Grundstück. Ihre Antragslegitimation stützte die zweitmitbeteiligte Partei auf eine von sämtlichen Grundstückseigentümern erteilte Vollmacht.

Die Anrainer sowie die Grundeigentümer, u.a. auch der Beschwerdeführer, wurden von der Baubehörde mit Schreiben vom 2. Februar 2004 von diesem Ansuchen mit dem Hinweis verständigt, dass die Planunterlagen und sonstigen Beilagen zu diesem Bauvorhaben im Gemeindeamt der Marktgemeinde Wiener Neudorf während der Amtsstunden zur Einsichtnahme aufliegen und Einwendungen gegen das Bauvorhaben binnen 14 Tagen ab Zustellung dieser Verständigung bei der Baubehörde einzubringen seien. Wenn keine Einwendungen erhoben werden, entfalle gemäß § 22 der NÖ Bauordnung 1996 die Bauverhandlung.

Der Beschwerdeführer gab mit Schreiben vom 16. Februar 2004 "Einwände bekannt".

Mit Bescheid vom 7. Mai 2004 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde der zweitmitbeteiligten Partei "gemäß § 14 Z. 4 iVm § 23 sowie § 22, Abs. 2 NÖ. Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 8200-11 (NÖ. Bauordnung 1996)" "die baubehördliche Bewilligung für die Abänderung des bewilligten Wohnhauses" unter Vorschreibung von Auflagen. In der Begründung wird hiezu ausgeführt, dass das Vorhaben mit dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Wiener Neudorf übereinstimme und nicht den Bestimmungen der NÖ Bauordnung und der NÖ Bautechnikverordnung widerspräche. Die Nachbarn hätten gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen erhoben. Da der Beschwerdeführer als Miteigentümer den mitbeteiligten Bauwerber bevollmächtigt habe, ihn in sämtlichen baubehördlichen Angelegenheiten zu vertreten, werde er mit seinen Einwendungen gegen das Bauvorhaben auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

In der dagegen erhobenen Berufung führte der Beschwerdeführer aus, dass er der zweitmitbeteiligten Partei mit Schreiben vom 24. Mai 2004 die Vollmacht entzogen habe. Die von der Antragstellerin vorgelegten Baupläne und Baubeschreibungen enthielten "gravierende inhaltliche Fehler". (In der Folge wird in der Berufung inhaltlich auf die behaupteten Mängel näher eingegangen.)

Mit Bescheid vom 18. November 2004 hat der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde die Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG in Verbindung mit § 6 und § 23 NÖ Bauordnung 1996 "als unzulässig zurückgewiesen". Begründend führte die Berufungsbehörde aus, der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz habe dem Antrag der "Wohnungseigentümergeinschaft Friedhofstraße 19" auf Baubewilligung für die Abänderung des bewilligten Wohnhauses vollinhaltlich stattgegeben. Ein Zurückweisungsgrund liege auch dann vor, wenn eine Partei gegen einen Bescheid Berufung erhebe, mit dem ihrem Antrag zur Gänze entsprochen worden sei, weil die Partei durch den angefochtenen Bescheid nicht beschwert sei. Der Berufung komme somit keine Berechtigung zu, da

der Beschwerdeführer selbst gemeinsam mit den anderen Miteigentümern, vertreten durch die zweitmitbeteiligte Partei, den nunmehr bekämpften Bescheid beantragt habe. Der Beschwerdeführer könne somit lediglich die vorgeschriebenen Auflagen, nicht jedoch den Bescheid in seinem den Antrag bewilligenden Teil bekämpfen. Da der Beschwerdeführer den Bescheid jedoch ausschließlich in seinem den Antrag bewilligenden Teil bekämpfe und in seiner Berufung vor allem Mängel seines eigenen Ansuchens um Baubewilligung geltend gemacht habe, sei die Berufung unzulässig.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde ging sachverhaltsmäßig davon aus, dass sämtliche Miteigentümer der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft die zweitmitbeteiligte Gesellschaft bevollmächtigt hätten, sie "u.a. vor Gerichten und Behörden (Baubehörden, Finanzbehörden, Landesregierung, Ministerium, usw.) zu vertreten". Mit Schreiben vom 17. September 2003 habe diese Gesellschaft den Antrag auf Abänderung des mit Bescheid vom 4. Oktober 1993 baubehördlich rechtskräftig bewilligten Wohnhauses "im Namen der Miteigentümer" anhand der beigelegten Planungsunterlagen beantragt. Diesem Antrag sei die erwähnte Vollmacht beigelegt gewesen, die von sämtlichen Miteigentümern handschriftlich unterzeichnet sei. In rechtlicher Hinsicht ging die belangte Behörde davon aus, dass die Miteigentümergeinschaft des Baugrundstückes, vertreten durch die zweitmitbeteiligte Partei, die Abänderung der mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 4. Oktober 1993 erteilten Baubewilligung beantragt habe. Der Beschwerdeführer sei Minderheitsmiteigentümer dieser Miteigentümergeinschaft und habe im Zuge des Verfahrens seine Vollmacht zur Vertretung bzw. seine Zustimmung zur beantragten Abänderung des Bauvorhabens zurückgezogen und inhaltliche Mängel der Pläne geltend gemacht. Aus § 6 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 ergebe sich, dass ein Grundeigentümer bzw. der Eigentümer des sich darauf befindlichen Bauwerkes in einem Baubewilligungsverfahren Parteistellung habe. Ein Grundeigentümer könne jedoch mangels sonstiger Beschwer lediglich einen den Bauantrag nicht stattgebenden Bescheid bzw. ihn beschwerende Auflagen beeinspruchen. Hinsichtlich eines Miteigentümers ergebe sich noch eine weitere Beschränkung der Parteistellung. Ausgehend vom Gesetzeswortlaut des § 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b der NÖ Bauordnung 1996, nach welchem bei Vorhandensein mehrerer Miteigentümer eines Grundstückes nur mehr die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen gefordert sei, sei bei Vorliegen der Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer nach Anteilen eine Berücksichtigung der Minderheitsmitglieder betreffend die Zustimmung zum Bauvorhaben auf ihrem Grundstück nicht mehr gefordert. Die Parteistellung eines Miteigentümers sei somit insofern eingeschränkt, als er nur einen dem Bauantrag nicht stattgebenden Bescheid bzw. ihn beschwerende Auflagen bzw. die fehlende Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer geltend machen könne. Da im Beschwerdefall auch die hier vorliegende Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer ausreiche, der Beschwerdeführer nicht die vorgeschriebenen Auflagen bemängle und die Baubewilligung wie beantragt erteilt worden sei, sei der Beschwerdeführer in seinen Rechten nicht verletzt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer geht sachverhaltsmäßig ebenfalls davon aus, dass die zweitmitbeteiligte Partei "im Namen der Miteigentümer" trotz seiner zuvor bekannt gegebenen Einwendungen die Abänderung der bereits erteilten Baubewilligung beantragt habe. Spätestens ab 16. Februar 2004 sei jedoch für die Behörde evident gewesen, dass sich der Beschwerdeführer mit dem Antrag der übrigen Miteigentümer bzw. der Hausverwaltung nicht identifiziere.

§ 18 NÖ Bauordnung 1996 regle lediglich die Frage der Antragslegitimation. Dies ändere allerdings nichts an der Parteistellung des Miteigentümers im Verfahren. Überstimmte Miteigentümer seien meist "beschwert". § 22 NÖ Bauordnung 1996 eröffne auch einem Miteigentümer die Möglichkeit Einwendungen zu erheben. Die Normen über die Antragsvoraussetzungen führten nicht zu einer Aberkennung von Parteirechten der Miteigentümer, zumal der die Baubewilligung abändernde Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde einer Enteignung von mehreren m<sup>2</sup> Terrassenfläche gleichkomme bzw. eine gemauerte ca. 2 m hohe Trennwand unmittelbar südlich des Kinderzimmerfensters situiert würde, womit der Lichteinfall untragbar reduziert werde. Auf die Einwendungen hinsichtlich der Entlüftung der teilweise als Aufenthaltsräume genützten Kellerräume sei ebenfalls nicht eingegangen worden. Gestützt auf die Parteistellung gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 habe der Beschwerdeführer als Eigentümer des Baugrundstückes inhaltliche Einwendungen im Sinne der ihm zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechte geltend gemacht. Seine Parteistellung als Eigentümer sei nicht wie die der Nachbarn an die im Abs. 2 des § 6 NÖ Bauordnung 1996 angeführten subjektiv-öffentlichen Rechte gebunden, vielmehr sei sie unabhängig von der Einräumung subjektiv-öffentlicher Rechte. Selbstverständlich habe auch der überstimmte Miteigentümer Anspruch auf

inhaltliche Prüfung der ihn durch den Antrag der Mehrheit beschwerenden Auflagen bzw. evidenten Unrichtigkeiten aber auch auf ein gesetzmäßiges Verfahren, insbesondere eine Bauverhandlung. Die zweitmitbeteiligte Bauwerberin habe als Hausverwaltung ohne sein Wissen und ohne seine Zustimmung den Baubewilligungsantrag eingebracht. Auf Grund seiner Einwendungen sei ab 17. Februar 2004 evident gewesen, dass der Beschwerdeführer dem Antrag seine Zustimmung versagt habe.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete ebenso wie die mitbeteiligte Marktgemeinde eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Auf Grund der nicht bekämpften Feststellungen im angefochtenen Bescheid und des Beschwerdevorbringens ist davon auszugehen, dass das Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung vom 17. Dezember 2003 von der zweitmitbeteiligten Partei namens der Grundeigentümer, die sie hiezu bevollmächtigt hatten, eingebracht worden ist und der Beschwerdeführer die der zweitmitbeteiligten Partei ursprünglich erteilte Vollmacht mit Schreiben vom 24. Mai 2004 widerrufen hat.

§ 6 NÖ Bauordnung 1996 regelt die Parteistellung im Baubewilligungsverfahren. Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut (auszugsweise):

"§ 6

Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) Im Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung:

1.

der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks

2.

der Eigentümer des Baugrundstücks

3.

die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und

4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn die durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten und in ihren Interessen betroffen werden.

..."

Gemäß § 18 Abs. 1 leg. cit. sind dem Antrag auf Baubewilligung anzuschließen:

"1. Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift):

höchstens 6 Monate alt

oder

Nachweis des Nutzungsrechtes:

a)

Zustimmung des Grundeigentümers oder

b)

Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum

oder

- c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.

..."

Aus dieser Rechtslage hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 16. September 2003, ZI. 2002/05/1040, gefolgert, dass den (Mit-)Eigentümern eines Grundstückes Parteistellung gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 zukommt. Diese Parteistellung ist nicht wie die der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 NÖ Bauordnung 1996) an die in Abs. 2 des § 6 leg. cit. angeführten subjektiv-öffentlichen Rechte gebunden. Da also die Einräumung der Parteistellung der Grundeigentümer unabhängig von der Einräumung subjektiver Rechte erfolgt, ist ihr Bestand auch nicht von der Erhebung von Einwendungen im Sinne des § 42 Abs. 1 AVG abhängig.

Insoweit der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen eine Parteistellung im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 beansprucht, weil er seiner Ansicht nach den Baubewilligungsantrag nicht mitgetragen hat und der zweitmitbeteiligten Partei die Vollmacht entzogen hat, kann er in der Nichtstattgebung seiner Berufung durch den Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde auch nicht in den Rechten verletzt sein, die ihm durch seine Stellung als Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren zukommen. Der vom Bauwerber verschiedene Grundeigentümer nimmt nämlich am Baubewilligungsverfahren regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob seine erforderliche Zustimmung vorliegt oder nicht. Ergibt sich im Verfahren, dass die Zustimmung des Eigentümers zur Bauführung im Zeitpunkt des Einbringens des Ansuchens nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, wird die Zustimmung des Grundeigentümers zu einer Voraussetzung für eine aufrechte Erledigung des Bauansuchens (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, ZI. 2002/05/1040). In diesem Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof mit Bezug auf § 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b NÖ Bauordnung 1996 auch darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen der Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer nach Anteilen eine Berücksichtigung der Minderheitseigentümer betreffend der Zustimmung zum Bauvorhaben auf ihrem Grundstück nicht mehr gefordert ist. Die Baubewilligung selbst greift nicht in das Eigentumsrecht des Grundeigentümers ein, weshalb eine Zustimmungsverpflichtung unter dem Gesichtspunkt des verfassungsrechtlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums nicht geboten ist (siehe VfGH vom 6. März 1997, VfSlg. 14.783). Selbst ein völliger Verzicht auf die gesetzlich geforderte Zustimmung des Grundeigentümers im Baubewilligungsverfahren wäre daher verfassungsrechtlich zulässig. Der Beschwerdeführer verfügt nicht über die Mehrheit nach Anteilen, weshalb dahingestellt bleiben kann, ob seine Einwände im Schreiben vom 16. Februar 2004 als Widerruf der Eigentümerzustimmung angesehen werden können.

Auch § 22 NÖ Bauordnung 1996 gewährt dem Grundeigentümer keine weiter gehenden Rechte.

§ 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996, der nähere Regelungen über den Entfall der Bauverhandlung trifft, hat folgenden Wortlaut:

"(2) Zur Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens darf die Bauverhandlung entfallen, wenn

die Baubehörde die Parteien nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (Nachbarn) und § 6 Abs. 3 (Straßenerhalter) von dem Einlangen eines Antrages nach § 14 unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme in den Antrag und seine Beilagen nachweislich verständigt, und

gleichzeitig die Parteien aufgefordert werden, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 14 Tagen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen und

innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben wurden. Wurden keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung."

Die Regelung des § 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 bezieht sich somit nur auf Nachbarn, die Parteistellung genießen, und den Straßenerhalter, nicht jedoch auf den Grundeigentümer im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 2 leg. cit. Die in § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte sind nur Rechte der Nachbarn, deren Parteistellung mit der Erhebung von Einwendungen verknüpft ist. Die Parteistellung des Eigentümers des Baugrundstückes hingegen hängt nicht von der Erhebung von Einwendungen ab. Die subjektiv-öffentlichen Rechte im Sinne des § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 können nur die Nachbarn, nicht jedoch die Eigentümer des Baugrundstückes geltend machen (vgl. im Unterschied hierzu beispielsweise § 31 Abs. 2 O.ö. Bauordnung 1994. Nach dieser Gesetzesstelle wird z. B. Miteigentümern der Grundstücke, deren Zustimmung zum Bauvorhaben nicht erforderlich ist, unter bestimmten

Voraussetzungen die Nachbarstellung ausdrücklich eingeräumt.)

Auch im Anwendungsbereich des § 22 NÖ Bauordnung 1996 ist daher davon auszugehen, dass die Grundeigentümer (Miteigentümer) in Ansehung eines Ansuchens um Baubewilligung am Bauverfahren regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teilnehmen, ob die liquid erforderliche, als Beleg dem Ansuchen anzuschließende Zustimmung der Grundeigentümers (der Miteigentümer) vorliegt oder nicht. Darüber hinaus könnten die Grundeigentümer noch Partei des Bauverfahrens hinsichtlich der ihr Eigentum unmittelbar betreffenden Auflagen sein. So gesehen genießen die Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren eine eingeschränkte Parteistellung (vgl. u. a. die hg. Erkenntnisse vom 21. Februar 1995, Zl. 92/05/0202, und vom 30. September 1997, Zl. 97/05/0170).

Aus diesen Gründen vermag der Beschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufzuzeigen.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 27. Februar 2006

### **Schlagworte**

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1Baubewilligung BauRallg6Auflagen BauRallg7Rechtsgrundsätze Auflagen und Bedingungen VwRallg6/4Baurecht Grundeigentümer RechtsnachfolgerRechtsgrundsätze Verzicht Widerruf VwRallg6/3Baurecht NachbarNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

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

ECLI:AT:VWGH:2006:2005050332.X00

### **Im RIS seit**

27.03.2006

### **Zuletzt aktualisiert am**

24.10.2010

**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)