jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2003/9/16 2002/05/1040

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.09.2003

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/10 Grundrechte;
19/05 Menschenrechte;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §354;
ABGB §523;
AVG §42 Abs1;
AVG §8;
BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1 litb;
BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z1;
BauO NÖ 1996 §6 Abs1 Z2;
BauO NÖ 1996 §6 Abs1 Z3;
BauO NÖ 1996 §6 Abs1 Z4;
BauO NÖ 1996 §6 Abs2;
BauRallg;
MRKZP 01te Art1;
StGG Art5;
VwRallg;
WEG 1975 §1 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde der Stadtgemeinde Baden, vertreten durch Dr. Friedrich Bubla und Dr. Christian Falkner, Rechtsanwälte in

2500 Baden, Biondekgasse 4, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 27. August 2002, Zl. RU1-V-02017/00, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien:

1.

Mag. Martin Maier in 2500 Baden, Wassergasse 22-26/16,

2.

Walter Peschek in 2500 Baden, Wassergasse 22-26/14 und 3. Karl Mosburger in 2500 Baden, Wassergasse 22-26/2), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Auf der Liegenschaft EZ 412, Grundbuch 04002 Baden, mit dem Grundstück Nr. 341/3, ist Wohnungseigentum begründet. Das Eigentum ist in 6112 Anteile zerlegt. Der Erstmitbeteiligte ist Miteigentümer zu 109/6112 Anteilen (Wohnungseigentum an W 16), der Zweitmitbeteiligte ist Miteigentümer zu 102/6112 Anteilen (Wohnungseigentum an W 14) und der Drittmitbeteiligte ist Miteigentümer zu 156/6112 Anteilen (Wohnungseigentum an W 2) an dieser Liegenschaft. Die Corvin Liegenschaftsverwaltung Baden Wassergasse AG ist Eigentümerin an dieser Liegenschaft zu 2424/6112 Anteilen verbunden mit dem Wohnungseigentum an Lokal 1 und 1795/6112 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 2.

Mit Bauansuchen vom 2. Juli 2001 beantragte die Writzmann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei die Erteilung der Baubewilligung für den Einbau von Büroräumlichkeiten in der Wassergasse 22-26 auf dem vorgenannten Grundstück. Nach den diesem Bauansuchen beigelegten Plänen, Projektbeschreibungen und der Baubeschreibung soll das erste Obergeschoss in den der Corvin Liegenschaftsverwaltung Baden Wassergasse AG gehörigen Räumlichkeiten für eine Büronutzung zum Betrieb einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei adaptiert werden. Hiermit verbunden ist auch der Einbau einer Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage. Die Corvin Liegenschaftsverwaltung Baden Wassergasse AG hat als Grundstücks(mit)eigentümerin dem Bauvorhaben ausdrücklich durch Unterfertigung der Einreichpläne zugestimmt.

Mit Verständigung der Baubehörde gemäß § 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 wurden u.a. die mitbeteiligten Parteien als Miteigentümer des vom Bauvorhaben betroffenen Grundstückes über die Möglichkeit der Akteneinsicht informiert.

Mit weiteren Grundeigentümern erhoben die Mitbeteiligten gegen das Bauvorhaben mit Schreiben vom 1. August 2001 "Einspruch". Sie sprachen sich gegen die Errichtung einer eigenen Wärmeversorgungsanlage für das gegenständliche Nutzungsobjekt aus, weil die Räumlichkeiten von der bestehenden hauseigenen Wärmeversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden könnten und auch die Zuleitung von Warmwasser problemlos erfolgen könnte. Einer Entsorgung der Abgase einer Heiztherme durch ein Loch in der Außenfassade direkt unterhalb der Wohnungen könne nicht zugestimmt werden. Die Aufstellung von zwei Glykolrückkühlern mit einem Schalldruckpegel in 5 m von jeweils 42 dB(A) an der im Plan vorgesehenen Stelle könne ebenfalls nicht zugestimmt werden, da die Belästigung durch Geräuschentwicklung dieser Geräte den Bewohnern der anliegenden Wohnungen nicht zumutbar sei.

Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 21. August 2001 bewilligte der Bürgermeister der Beschwerdeführerin mit Bescheid vom 9. Oktober 2001 das Bauvorhaben nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil des Bewilligungsbescheides bildenden Sachverhaltsdarstellung und Baubeschreibung sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- und Berechnungsunterlagen unter Nebenbestimmungen.

Die Mitbeteiligten erhoben mit anderen Grundeigentümern dagegen Berufung.

Mit Bescheid des Stadtrates der Beschwerdeführerin vom 20. Dezember 2001 wurde die Berufung "hinsichtlich der Einwendungen gegen die Heizungsanlage zurückgewiesen und hinsichtlich der übrigen Einwendungen abgewiesen. Aus Anlass der erhobenen Berufung wird jedoch der angefochtene erstinstanzliche Bescheid hinsichtlich des Punktes der Bewilligung der Heizungsanlage ersatzlos aufgehoben".

In der Begründung führte die Berufungsbehörde im Wesentlichen aus, das Bauvorhaben beziehe sich einerseits auf bewilligungspflichtige Bauvorhaben (Umbau der Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss), andererseits beträfe es nur anzeigepflichtige Bauvorhaben (Errichtung einer Zentralheizungsanlage). Werde ein anzeigepflichtiges Vorhaben zugleich oder in Verbindung mit einem bewilligungspflichtigen Vorhaben ausgeführt, könne die Bauanzeige mit dem Antrag auf Baubewilligung verbunden und das anzeigepflichtige Vorhaben auch im Bauplan dargestellt werden. Die nur anzeigepflichtigen Teile des Gesamtvorhabens seien aber weder in einer Ladung zu einer Bauverhandlung nach § 21 NÖ Bauordnung 1996 noch in einer Mitteilung des Entfalls einer solchen nach § 22 leg. cit. noch im Spruch des Baubewilligungsbescheides nach § 23 dieses Gesetzes anzuführen. Einwendungen gegen nur anzeigepflichtige Teile des Gesamtbauvorhabens habe die Baubehörde in der Begründung des Baubewilligungsbescheides zurückzuweisen, weil dem Einschreiter bei Erledigung der Bauanzeige keine Parteistellung zukomme. Da eine Parteistellung im Anzeigeverfahren einem Nachbarn nicht zukomme, seien im Beschwerdefall die Einwendungen betreffend die Heizungsanlage, welche nur anzeigepflichtig gewesen sei, zurückzuweisen gewesen. Da die Berufungsbehörde infolge der eingebrachten Berufung auf die unrichtige Anwendung der NÖ Bauordnung aufmerksam gemacht worden sei, habe sie im Hinblick auf ihre Prüfungsbefugnis den Spruchpunkt bezüglich der Bewilligung der Heizungsanlage im angefochtenen Bescheid ersatzlos aufheben müssen. Sämtliche dem Verfahren zugrunde liegenden Einreichpläne seien von der Corvin Liegenschaftsverwaltung Baden Wassergasse AG, welche zum Zeitpunkt der Einreichung 4219/6112 Anteile der Liegenschaft gehalten habe, mitgefertigt worden. Es liege demnach die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer nach Anteilen im Sinne des § 18 NÖ Bauordnung 1996 vor.

Die Mitbeteiligten erhoben dagegen Vorstellung.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Vorstellung der mitbeteiligten Parteien Folge gegeben, der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Berufungsbehörde verwiesen. Die belangte Behörde führte in der Begründung aus, nur der Nachbar, der im Baubewilligungsverfahren auf Grund seiner Nachbareigenschaft als Partei dem Verfahren beizuziehen sei, könne auch erfolgreich die im Gesetz aufgezählten Einwendungen erheben. Zu prüfen sei daher die Frage, in welchem Umfang den Miteigentümern des Baugrundstückes eine Parteistellung eingeräumt sei. Im Baubewilligungsverfahren nähmen die von der Bauwerberin verschiedenen Grundeigentümer (Miteigentümer der Liegenschaft) regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob die liquid erforderliche, als Beleg dem Ansuchen anzuschließende Zustimmung vorliege oder nicht. Eine darüber hinausgehende Parteistellung der Grundeigentümer käme nur im Hinblick auf die ihr Eigentum unmittelbar betreffenden Auflagen in Betracht. Die nicht zustimmenden Miteigentümer könnten - selbst wenn sie wie im gegenständlichen Fall nur eine Minderheit seien - eine Baubewilligung, die nur auf Grund der Zustimmung der Mehrheitseigentümer erteilt worden sei, mit Erfolg bekämpfen. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Einreichunterlagen von der Mehrheitseigentümerin unterfertigt worden seien. Das aus dem Eigentum abzuleitende subjektive Recht der Miteigentümer sei darauf beschränkt, dass die Bauführung nur auf Grund einer - letztlich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Rechts zu beurteilenden - Zustimmung erfolge. Es wäre an der Bauwerberin gelegen, bereits im Antrag nachzuweisen, dass ein Beschluss der Mehrheit zustande gekommen sei, dass also im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung dahingehend eingeräumt worden sei, ob sie dem Bauvorhaben zustimmen oder nicht. Die Behörde sei ganz allgemein verpflichtet, für die Klarstellung des Sachverhalts in allen wesentlichen Punkten zu sorgen, insbesondere habe sie auch auf ein rechtserhebliches Sachverhaltsvorbringen der Parteien ausreichend einzugehen. Feststellungen, dass die Minderheitseigentümer von der Beschlussfassung verständigt worden wären, seien von den Behörden auf Gemeindeebene nicht getroffen worden. Die Vorstellungswerber bemängelten zu Recht, dass sich die Berufungsbehörde mit dem diesbezüglichen Berufungsvorbringen nicht auseinander gesetzt habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß Art. 119a Abs. 9 B-VG hat die Gemeinde im aufsichtsbehördlichen Verfahren Parteistellung; sie ist berechtigt, gegen die Aufsichtsbehörde vor dem Verwaltungsgerichtshof (Art. 131 und 132) und vor dem Verfassungsgerichtshof (Art. 144) Beschwerde zu führen.

Jede Gemeinde ist sohin berechtigt, gegen sie belastende aufsichtsbehördliche Bescheide mittels Bescheidbeschwerde den Verwaltungsgerichtshof anzurufen. Das Beschwerderecht nach Art. 119 Abs. 9 B-VG stellt ein Beschwerderecht wegen Verletzung subjektiver Rechte dar und ist daher als Parteibeschwerde zu betrachten (vgl. hiezu den hg. Beschluss vom 19. November 1996, Zl. 96/05/0152, mit weiteren Nachweisen).

Gemäß § 91 Abs. 5 der NÖ Gemeindeordnung 1973 ist die Gemeinde bei der neuerlichen - nach Aufhebung gemäß Abs. 4 leg. cit. zu erlassenden - Entscheidung an die Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde gebunden.

In ständiger Rechtsprechung führte der Verwaltungsgerichtshof in diesem Zusammenhang aus, dass sowohl die Gemeinde als auch die anderen Parteien des Verfahrens nur an die die Aufhebung tragenden Gründe eines aufsichtsbehördlichen Bescheides gebunden sind, gleichbleibende Sach- und Rechtslage vorausgesetzt. Die Gemeinde, wie auch die anderen Parteien des Verfahrens, sind daher berechtigt, die Unrichtigkeit von tragenden Gründen mit Beschwerde geltend zu machen, um den Eintritt dieser Bindungswirkung zu verhindern (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 19. November 1996, Zl. 96/05/0267).

Die belangte Behörde hat mit dem angefochtenen Bescheid den Berufungsbescheid des Stadtrates der beschwerdeführenden Gemeinde mit der tragenden Begründung aufgehoben, im Baubewilligungsverfahren müsse allen Miteigentümern eines Grundstückes - dies auch im Falle der Begründung von Wohnungseigentum - Gelegenheit zur Äußerung dahingehend eingeräumt werden, ob sie dem Bauvorhaben zustimmen oder nicht. Die Bauwerberin müsse bereits im Baubewilligungsantrag nachweisen, dass ein Beschluss der Mehrheit der Grundeigentümer zustande gekommen sei, aus welchem sich ergebe, dass sämtliche Miteigentümer Gelegenheit zur Äußerung gehabt hätten. Die Baubewilligungsbehörde müsse daher Erhebungen und Feststellungen dahingehend treffen, dass die Minderheitseigentümer von der Beschlussfassung verständigt worden seien. Diese fehlenden Feststellungen habe die Berufungsbehörde im fortgesetzten Verfahren nachzuholen.

Gemäß § 6 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 haben im Baubewilligungsverfahren 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 sie 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 oder in ihren Interessen betroffen sind.

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

"1. Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift):

höchstens sechs 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 der dargestellten Rechtslage folgt, dass den (Mit-)Eigentümern des Grundstückes und zufolge der Begriffsbestimmung des im Beschwerdefall im Hinblick auf den Zeitpunkt der Erledigung der hier zu beurteilenden Bauangelegenheit anzuwendenden § 1 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975, wonach das Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht ist, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, auch dem Wohnungseigentümer im Baubewilligungsverfahren betreffend das in seinem (Mit-)Eigentum stehende Baugrundstück Parteistellung zukommt (§ 6 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996).

Diese Parteistellung ist nicht wie die der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 NÖ Bauordnung 1996) an die im Abs. 2 des § 6 NÖ Bauordnung 1996 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.

Der vom Bauwerber verschiedene Grundeigentümer nimmt aber am Baubewilligungsverfahren regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob seine erforderliche Zustimmung vorliegt oder nicht. In ständiger Rechtsprechung führt der Verwaltungsgerichtshof aus, dass die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers als Beleg dem Ansuchen anzuschließen ist. Dies ist im Geltungsbereich der hier anzuwendenden Niederösterreichischen Bauordnung 1996 ausdrücklich gefordert (siehe § 18 Abs. 1 Z. 1 leg. cit.). 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. hiezu das hg. Erkenntnis vom 30. November 1999, Zl. 97/05/0262, mit weiteren Nachweisen).

Eine Baubewilligung greift aber nicht in das Eigentumsrecht des Grundeigentümers ein, weshalb eine Zustimmungsverpflichtung des Grundeigentümers unter dem Gesichtspunkt des verfassungsrechtlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums nicht geboten ist (vgl. hiezu das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. März 1997, B 3509/96, Slg. Nr. 14.783). Selbst ein völliger Verzicht auf die gesetzlich gefordertere Zustimmung des Grundeigentümers im Baubewilligungsverfahren wäre daher zulässig.

§ 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b NÖ Bauordnung 1996 fordert bei Vorhandensein mehrerer Miteigentümer des Baugrundstückes nur (mehr) die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen. Eine Sonderregelung betreffend Wohnungseigentum enthält das Gesetz in diesem Zusammenhang nicht.

Ausgehend vom klaren Gesetzeswortlaut ist daher 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. (Das der angefochtenen Entscheidung offenbar zugrunde liegende hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0241, Slg. Nr. 14.863/A, ist zur Wiener Bauordnung ergangen und mit der hier zu beurteilenden Rechtslage nicht vergleichbar).

Die von der belangten Behörde vertretene Rechtsansicht erweist sich aus diesen Gründen als verfehlt. Sie belastete damit den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Dieser Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

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

Wien, am 16. September 2003

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1Baubewilligung BauRallg6Baurecht Grundeigentümer RechtsnachfolgerBaurecht NachbarRechtsgrundsätze Verzicht Widerruf VwRallg6/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:2002051040.X00

Im RIS seit

15.10.2003

Zuletzt aktualisiert am

12.07.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at