

# TE Vwgh Erkenntnis 2003/6/17 2001/05/0293

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.06.2003

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

## Norm

BauO Wr §129 Abs10;

BauRallg;

WEG 1975 §1 Abs1;

WEG 1975 §12;

WEG 1975 §23 Abs4 idF 1999/I/147;

WEG 1975 §24a Abs2;

## 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 Claudia Pachinger in Wien, vertreten durch Winkler, Reich - Rohrwig, Elsner; Illedits, Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien 1, Gonzagagasse 14, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2001, Zl. MD-VfR - B XVII - 34 bis 58/2000, betreffend einen Beseitigungsauftrag, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Beschwerdeführerin ist nebst anderen Personen - darunter die Pro Data office Solutions HandelsgesmbH (in der Folge kurz: X-GmbH) Miteigentümerin einer Liegenschaft in Wien XVII (sowie des darauf errichteten Hauses), wobei - schon bei Einleitung des hier zu Grunde liegenden Verwaltungsverfahrens - im Grundbuch beim Miteigentumsanteil der X-GmbH die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 24a WEG 1975 an einem bestimmten

Objekt (nämlich zu B-LNr. 37 hinsichtlich der Wohnung Top 15) für diese GmbH angemerkte ist (Entsprechendes gilt im Übrigen auch für die Beschwerdeführerin sowie für verschiedene weitere Miteigentümer); unstrittig ist, dass jedenfalls bis zur Erlassung des angefochtenen Bescheides Wohnungseigentum im Grundbuch noch nicht einverleibt wurde).

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 20. September 2000 wurde verschiedenen Miteigentümern des Hauses, darunter auch der Beschwerdeführerin, ein Beseitigungsauftrag erteilt.

Über Berufung u.a. der Beschwerdeführerin wurde mit dem angefochtenen Bescheid der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass (soweit hier erheblich) der Auftrag wie folgt zu lauten habe:

"1. Die ohne Baubewilligung gassenseitig errichtete

Stahlwendeltreppe bei der Dachgeschoßwohnung Top 15 zur Verbindung

der beiden Dachterrassen ist einschließlich des Verbindungssteiges

abtragen und entfernen zu lassen.

2. Das ohne Baubewilligung auf der linken, höheren

Dachterrasse bei der Dachgeschoßwohnung Top 15 hergestellte Schwimmbecken im Ausmaß von ca. 4,80 x 2,70 x 1,10 ist abtragen und entfernen zu lassen."

Zu der im Beschwerdeverfahren strittigen Frage, wer Adressat des Abtragungsauftrages zu sein habe, führte die belangte Behörde aus, die Auffassung der Beschwerdeführerin, der Auftrag wäre lediglich gegen die X-GmbH zu richten gewesen, weil es nur um ihr Objekt (Top 15) gehe, sei unzutreffend, weil Wohnungseigentum - mangels Einverleibung im Grundbuch - noch nicht begründet worden sei. § 129 Abs. 10 dritter Satz zweiter Halbsatz der Bauordnung für Wien, wonach im Falle des Wohnungseigentums Bauaufträge gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten seien, komme daher nicht zur Anwendung. Der Umstand, dass im Grundbuch hinsichtlich dieses Objektes die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums angemerkte sei, vermöge daran nichts zu ändern.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 10 dritter Satz BO sind Bauaufträge an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu richten; "im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten".

Strittig ist im Beschwerdefall, ob im Hinblick auf die Anmerkung der Zusage der Begründung von Wohnungseigentum an dieser Nutzungseinheit zu Gunsten des Miteigentümers X-GmbH die Voraussetzungen des zweiten Halbsatzes vorliegen.

Richtig verweist die belangte Behörde darauf, dass gemäß § 12 des (im Beschwerdefall auf Grund seiner zeitlichen Lagerung noch anzuwendenden) Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417, das Wohnungseigentum durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben wird, somit die Voraussetzungen des genannten zweiten Halbsatzes - rein seinem Wortlaut nach - nicht gegeben sind. In Frage kann daher nur stehen, ob die von der Beschwerdeführerin gewünschte ausdehnende Interpretation zu erfolgen hat.

Die Beschwerdeführerin verweist hiezu auf die Änderungen im WEG, welche sich durch die Novelle BGBl. I Nr. 147/1999 ergeben haben, wonach nunmehr gemäß § 23 Abs. 4 WEG 1975, sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkte ist, für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die §§ 13 bis 20, 22 und 26 gelten. Nach § 24a Abs. 2 WEG 1975 ist auf Antrag des Wohnungseigentümers die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). In der Anmerkung sind der Wohnungseigentümersbewerber und die Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten anzuführen.

Die in diesem Zusammenhang in der Beschwerde vertretene Auffassung der Beschwerdeführerin, die betroffene Nutzungseinheit befinde sich "im ausschließlichen Eigentum" der X-GmbH, ist allerdings unzutreffend. Dies wäre nicht

einmal dann der Fall, wenn (durch Einverleibung) daran Wohnungseigentum begründet worden wäre. Das Wohnungseigentum ist nämlich nach § 1 Abs. 1 WEG 1975 das dem Miteigentümer an der Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Ein "echtes Eigentum" am Gebäudeteil ist daher damit nicht verbunden (vgl. auch Würth in Rummel I2, Rz 1 zu § 1 WEG). Das heißt, auch nach Begründung (Einverleibung) von Wohnungseigentum besteht - weiterhin - am betreffenden Objekt Miteigentum aller Miteigentümer, allerdings (und darauf kommt es entscheidend an) beschränkt durch das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers am betreffenden Objekt (Zur Bedeutung letzteren Kriteriums hinsichtlich der unterschiedlichen Rechtsstellung eines Wohnungseigentümers zu einem sonstigen Allein- oder Miteigentümer im Bauauftragsverfahren siehe das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 12. Dezember 1997, B 5012/96 ua. Zlen., VfSlg Nr. 15047).

Nun wurde zwar die Rechtsstellung des Miteigentümers, zu dessen Gunsten die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an einem bestimmten Objekt im Grundbuch angemerkt wurde, durch die WEG-Novelle BGBl. I Nr. 147/1999 in wesentlichen Bereichen jener eines Wohnungseigentümers angenähert; dass aber weiterhin ein rechtlicher Unterschied besteht, zeigt sich schon daran, dass nach wie vor zum Erwerb des Wohnungseigentums die entsprechende Einverleibung im Grundbuch erforderlich ist (was überflüssig wäre, wenn die genannte Anmerkung dem Miteigentümer schon die -"vollständige" - Rechtsstellung eines Wohnungseigentümers vermitteln würde). Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass einem solchen Miteigentümer (zu dessen Gunsten die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an einem bestimmten Objekt im Grundbuch angemerkt wurde) schon ("vollständig") das in § 1 Abs. 1 WEG 1975 umschriebene dingliche Recht zukäme, das betreffende Objekt ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen.

Damit kommt die von der Beschwerdeführerin angestrebte ausdehnende Interpretation des § 129 Abs. 10 dritter Satz zweiter Halbsatz BO nicht in Betracht.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 17. Juni 2003

#### **Schlagworte**

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

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

ECLI:AT:VWGH:2003:2001050293.X00

#### **Im RIS seit**

11.08.2003

#### **Zuletzt aktualisiert am**

07.10.2008

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

© 2025 JUSLINE

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

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