

# TE Lvwg Beschluss 2017/5/8 LVwG 41.17-3157/2016

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.05.2017

## Entscheidungsdatum

08.05.2017

## Index

4410 Feuerpolizei, Kehrordnung

20/05 Wohnrecht Mietrecht

## Norm

FGPG Stmk 2012 §24 Abs3

WEG 2002 §2 Abs5

## Text

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch die Richterin Dr. Meixner über die Beschwerde der WEG T x/EZ X, GB P, vertreten durch den Verwalter Mag. W K, vertreten durch Mag. G M, Rechtsanwalt in M, A-Straße, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Stadl-Predlitz vom 05.10.2016, GZ: 131/6-257/4-2016, betreffend Parteistellung in einem Bauauftragsverfahren, den

## B E S C H L U S S

gefasst:

I. Gemäß § 31 iVm § 17 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (im Folgenden VwGVG) und § 8 AVG in Zusammenhalt mit Art. 132 Abs 1 Z 1 B-VG wird die Beschwerde vom 03.11.2016, bei der Behörde am 07.11.2016 wirksam eingebracht, mangels Legitimation zur Beschwerdeerhebung

zurückgewiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

I. Aus dem vorliegenden Verfahrensakt der Gemeinde Stadl-Predlitz, insbesondere dem angefochtenen Bescheid und der Beschwerde ergibt sich nachstehender entscheidungsrelevanter Sachverhalt:

Aufgrund der Mitteilung der Bezirkshauptmannschaft Murau vom 21.01.2016, dass beim siebenstöckigen Gebäudekomplex auf Grundstück Nr. x, der Liegenschaft EZ X, KG P, mit der Postanschrift T x große brandschutz- und sicherheitstechnische Mängel bestünden, wurde am 25.02.2016 beim Apartmenthaus S eine Feuerbeschau durchgeführt und im zweiten Rechtsgang mit Bescheid des Bürgermeisters vom 02.06.2016, GZ: 131/6-257-2016 den im Einzelnen angeführten 39 Eigentümern der Liegenschaft

gemäß § 20 Abs 4 StFGPG die Umsetzung diverser feuerpolizeilicher Maßnahmen vorgeschrieben. Dieser Bescheid erging entsprechend der Zustellverfügung an alle 39 grundbücherlichen Miteigentümer sowie an als „sonstiger Beteiligter“ die Hausverwaltung S, z.H. Herrn Mag. W K, M, Gstraße Nr.

Gegen diesen Bescheid erhob die beschwerdeführende Partei, die Eigentümergemeinschaft WEG T x/EZ X, GB P, vertreten durch den Verwalter Mag. W K, vertreten durch den Rechtsanwalt Mag. G M, fristgerecht das Rechtsmittel der Berufung.

Mit der Berufungsvorentscheidung vom 04.07.2016 wies der Bürgermeister der Gemeinde Stadl-Predlitz diese Berufung als unzulässig zurück und trat diese Berufungsvorentscheidung in der Folge aufgrund des Vorlageantrages der Beschwerdeführerin außer Kraft.

In weiterer Folge wurde die Berufung mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Gemeinderates vom 05.10.2016 gemäß § 66 Abs 4 AVG sowie § 21 StFGPG als unzulässig zurückgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Bescheid des Bürgermeisters vom 02.06.2016, am 08.06.2016 sämtlichen grundbücherlichen Eigentümern der Liegenschaft EZ X zugestellt worden sei, die WEG Hausverwaltung, vertreten durch den Verwalter Mag. K, jedoch nur über das Ergebnis der Feuerbeschau nachweislich informiert worden wäre. Die WEG T x, vertreten durch Mag. W K scheine im Spruch des bekämpften Bescheides weder als Bescheidadressat, noch als Eigentümer der Liegenschaft auf, ihr sei der Bescheid lediglich zur Kenntnisnahme übermittelt worden und sei diese daher auch kein tauglicher Bescheidadressat und somit auch keine Partei im feuerpolizeilichen Verfahren. Die Eigentümergemeinschaft (WEG) könne in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Die vorgeschriebenen baulichen Maßnahmen seien jedoch keine Angelegenheiten im Sinne des § 18 Wohnungseigentumsgesetzes und sei daher der Verwalter auch nicht ermächtigt, für die Eigentumsgemeinschaft einzutreten.

Mit der nun vorliegenden Beschwerde bekämpft die WEG T x/EZ X GB P diesen Bescheid vollinhaltlich und bringt begründend vor, dass die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft WEG T x/EZ X, GB P auf Angelegenheiten der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft beschränkt sei. Verwaltungshandlungen für die Gemeinschaft der Miteigentümer seien einerseits von bloßen Besitz- oder Gebrauchshandlungen einzelner Teilhaber, andererseits von den Verfügungen über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Teile daran zu unterscheiden. Zur Verwaltung gehöre alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte, während eine Verfügung die Substanz des Gemeinschafts- oder Anteilsrechts verändere. Verwaltungsangelegenheiten zeichneten sich dadurch aus, dass sie ein gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um die Interessen aller Gemeinschafter gehe. Es würden mit ihnen Geschäfte der Gemeinschaft besorgt. Die Parteifähigkeit der Eigentümergemeinschaft könne jedenfalls dann nicht verneint werden, wenn ein gegen sie geltend gemachter Rechtsanspruch wenigstens abstrakt mit den Verwaltungsagenden einer Eigentümergemeinschaft in Verbindung gebracht werden könne. Die Vorschreibung der feuerpolizeilichen Maßnahmen stelle jedenfalls eine Verwaltungshandlung dar, welche ein Geschäft der Gemeinschaft sei und wäre daher auch die Eigentümergemeinschaft zur Vertretung aller einzelnen Wohnungseigentümer berechtigt, dies selbst dann, wenn der Bescheid an die einzelnen Wohnungseigentümer ergangen sei. Der Verwalter sei daher berechtigt, für die Eigentumsgemeinschaft einzuschreiten. Der belangten Behörde sei eine falsche Rechtsansicht zu unterstellen und die Beschwerdeführerin in ihrem Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt worden.

## II. Rechtslage:

Gemäß Art. 130 Abs 1 Z 1 B-VG entscheiden die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

Gemäß Art. 132 Abs 1 Z 1 B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet.

Aus § 28 Abs 1 iVm § 31 Abs 1 VwGVG ergibt sich, dass Entscheidungen des Verwaltungsgerichtes, die die Rechtssache nicht inhaltlich erledigen, in Form eines Beschlusses ergehen sollen.

Gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG kann die Verhandlung entfallen, wenn die Beschwerde zurückzuweisen ist.

Gemäß § 8 AVG sind Personen, die eine Tätigkeit der Behörde in Anspruch nehmen oder auf die sich die Tätigkeit der Behörde bezieht, Beteiligte und, insoweit sie an der Sache vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses beteiligt sind, Parteien.

Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Steiermärkischen Feuer- und Gefahrenpolizeigesetzes 2012, LGBl. Nr. 12 idF LGBl. Nr. 87/2013 – StFGPG lauten (auszugsweise):

#### § 20

##### Durchführung der Feuerbeschau, Verfahren

(1) Die Behörde hat die Durchführung der Feuerbeschau der Eigentümerin/dem Eigentümer bzw. der Verfügungsberechtigten/dem Verfügungsberechtigten rechtzeitig anzukündigen. ...

(2) Die Feuerbeschau hat sich auf alle Teile des Bauobjektes zu erstrecken, die für die Brandsicherheit von Bedeutung sind. ...

(3) Das Ergebnis der Überprüfung ist in einer Niederschrift (Feuerbeschauprotokoll) festzuhalten.

(4) Werden bei der Feuerbeschau Mängel festgestellt, die die Brandsicherheit gefährden, sind die erforderlichen Maßnahmen unter Festsetzung einer angemessenen Erfüllungsfrist durch schriftlichen Bescheid anzuordnen.

...

#### § 24

##### Verpflichtungen bei baulichen Anlagen

...

(3) Bei bestehenden baulichen Anlagen hat die Behörde der Eigentümerin/dem Eigentümer bzw. der Verfügungsberechtigten/dem Verfügungsberechtigten die Bereitstellung oder Errichtung von geeigneten Brandmelde- und Alarminrichtungen, Löschanlagen, Löschmitteln und Löschwasserbezugsstellen oder alternativ dazu sonstige brandschutztechnische Einrichtungen (Feuerschutzabschlüsse etc.) sowie Rauchwarnmelder mit schriftlichem Bescheid aufzutragen, wenn dies offenkundig wegen der besonderen Beschaffenheit oder des besonderen Verwendungszweckes der baulichen Anlage, unter Bedachtnahme auf die baulichen Gegebenheiten, im Interesse der Brandsicherheit erforderlich und wirtschaftlich zumutbar ist.

...

Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70 idFBGBl. I Nr. 87/2015-WEG 2002 lauten (auszugsweise):

#### § 2

##### Begriffsbestimmungen

...

(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang.

...

#### § 18

##### Eigentümergemeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht

##### Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft

(1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden...

(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten,

wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergemeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

(3) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,

a) durch den Verwalter,

...

III. Erwägungen zur Sache:

Wie bereits ausgeführt wurde mit dem angefochtenen Bescheid die Berufung der Beschwerdeführerin mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen. Ausschließlich diese Entscheidung bildet die Sache des Beschwerdeverfahrens, da

– ungeachtet des durch § 27 VwGVG vorgegebenen Prüfungsumfanges – Sache des Rechtmittelverfahrens nur die Angelegenheit ist, die den Inhalt des Spruches des Bescheides der vor dem Verwaltungsgericht belangten Behörde gebildet hat

(vgl. z.B. VwGH 11.10.2015, Ro 2015/19/0001, unter Hinweis auf VwGH 08.09.2015, Ra 2015/18/0134 mwN)

Wie der VwGH z.B. im Erkenntnis vom 18.05.2005, GZ:2005/04/0065 erkannt hat, kommt der Eigentümergemeinschaft nur eine eingeschränkte Rechtspersönlichkeit zu. Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft ist ausdrücklich auf Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung beschränkt und sind ihr über die Verwaltungsrechte hinaus keine Eigentümerrechte zugeordnet.

Im Erkenntnis vom 10.04.2012, GZ: 2010/06/0078 stellte der VwGH fest, dass die Miteigentümerschaft als solche keine juristische Person ist und daher Parteistellung nur den einzelnen Miteigentümern zukommen kann.

Auch im Erkenntnis vom 20.12.2005, GZ: 2005/05/0330 stellte der VwGH fest, dass die Eigentümergemeinschaft eine juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit, nämlich mit Rechtsfähigkeit ausschließlich auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft ist und dass sich, wie auch der OGH in seinem Urteil vom 29.10.2004, GZ: 5 Ob 88/04h betone, die Rechtsfähigkeit der (Wohnungs-) Eigentümergemeinschaft nach § 2 Abs 5 zweiter Satz und § 18 Abs 1 WEG 2002 auf die gemeinschaftliche Verwaltung der WE-Liegenschaft beschränke, weshalb sie petitorische Rechtsansprüche als Ausfluss ihrer fehlenden Eigentümerrechte (=Verfügungsmaßnahme) mangels Aktivlegitimation nicht durchsetzen könne. Diese Ansprüche könnten vielmehr nur einzelne, mehrere oder alle Wohnungseigentümer verfolgen.

Daraus ergibt sich für den Anlassfall, dass es sich bei der beschwerdeführenden WEG T x/EZ X, GB P, einer Eigentümergemeinschaft nach § 2 Abs 5 WEG 2002, um eine juristische Person mit (Teil-)Rechtsfähigkeit handelt, die beschränkt nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden kann, die aber nicht Eigentümerin der Liegenschaft ist und der über die Verwaltungsrechte hinaus keine Eigentümerrechte zugeordnet sind.

Da aber § 24 Abs 3 StFGPG auf die Eigentümer einer baulichen Anlage abstellt, kommt als Adressat eines feuerpolizeilichen Auftrages nur der Eigentümer bzw. die Miteigentümer, nicht aber die Eigentümergemeinschaft nach § 18 Abs 1 WEG 2002 in Betracht (vgl. z.B. VwGH 26.05.2008, ZI:2006/06/0279 und ZI:2006/06/0281 oder vom 24.10.2006, ZI: 2006/06/0165), woraus wiederum folgt, dass nur die einzelnen Liegenschaftseigentümer durch die Vorschreibung feuerpolizeilicher Maßnahmen beschwert sein können und folglich ausschließlich diese auch berufslegitimiert sind. Ein Rechtsmittel gegen die Vorschreibung feuerpolizeilicher Maßnahmen kann daher nur von den einzelnen Liegenschaftseigentümern ergriffen werden, die Eigentümergemeinschaft ist dazu aber nicht legitimiert.

Nach Art. 132 Abs 1 B-VG ist beschwerdelegitimiert, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Voraussetzung dafür ist aber ein Rechtsschutzbedürfnis der Beschwerdeführerin, welches lediglich dann vorliegt, wenn die Verletzung in eigenen Rechten möglich sein kann (vgl. dazu Hengstschläger/Leeb, Verwaltungsverfahrenrecht, 5. Auflage, RZ 1027), was entsprechend den obigen Ausführungen im Beschwerdefall nicht zutrifft.

Zusammenfassend ist sohin festzustellen, dass eine Eigentümergemeinschaft nach § 2 Abs 5 WEG 2002 eine auf den Bereich der Verwaltung der Liegenschaft eingeschränkte Teilrechtspersönlichkeit besitzt, das StFGPG aber auf die Eigentümer einer baulichen Anlage abstellt, weshalb die belangte Behörde zutreffend davon ausgegangen ist, dass der beschwerdeführenden Eigentümergemeinschaft im gegenständlichen feuerpolizeilichen Auftragsverfahren keine Parteistellung zukommt. Durch die Zurückweisung ihrer Berufung wurde die beschwerdeführende Partei, die ihre Berufung und auch die Beschwerde tatsächlich als Eigentümergemeinschaft und nicht als Vertreterin der Miteigentümer des Gebäudekomplexes erhoben hat bzw. erheben wollte, in dem von ihr geltend gemachten subjektiven öffentlichen Recht nicht verletzt wurde.

Die gegenständliche Beschwerde war somit mangels Beschwerdelegitimation der WEG T x zurückzuweisen.

Da der entscheidungsrelevante Sachverhalt geklärt ist und in der vorliegenden Beschwerde keine Rechts- oder Tatfragen von einer solchen Art aufgeworfen wurden, dass deren Lösung eine mündliche Verhandlung erfordert hätte, vielmehr bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen ließ, dass die von der beschwerdeführenden Eigentümergemeinschaft behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, konnte von einer öffentlichen Verhandlung abgesehen werden, zumal diese von der Beschwerdeführerin auch nicht beantragt wurde.

#### IV. 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 des Verwaltungsgerichtshofes. 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**

Feuerpolizeilicher Auftrag, Wohnungseigentümer, Parteistellung, Beschwerdelegitimation

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

ECLI:AT:LVWGST:2017:LVwG.41.17.3157.2016

#### **Zuletzt aktualisiert am**

27.07.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

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