

TE Lvwg Erkenntnis 2016/1/14 LVwG-2015/23/2760-2

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.01.2016

Entscheidungsdatum

14.01.2016

Index

L85007 Straßen Tirol

20/05 Wohn- und Mietrecht

Norm

LStG Tir 1989 §3 Abs2

WEG 2002 §2 Abs3

WEG 2002 §2 Abs4

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Vizepräsidenten Dr. Albin Larcher über die Beschwerde der Stadtgemeinde Z, vertreten durch die Abteilung I-I, Amtsvorstand Dr. AA, Adresse 1, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 28.09.2015, ZI XY-XX***, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht erkannt:

1. Gemäß § 28 VwGVG wird der Beschwerde insofern Folge gegeben, dass der Antrag der BB auf Feststellung nach § 3 Abs 2 Tiroler Straßengesetz, bezogen auf das Grundstück Nr. ***/x Katastralgemeinde 8**** Y als unzulässig zurückgewiesen wird.
2. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG unzulässig.

Rechtsmittelbelehrung

Soweit die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof in Wien für zulässig erklärt worden ist, kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung dieser Entscheidung eine ordentliche Revision erhoben werden. Im Fall der Nichtzulassung der ordentlichen Revision kann innerhalb dieser Frist nur die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Wenn allerdings in einer Verwaltungsstrafsache oder in einer Finanzstrafsache eine Geldstrafe von bis zu Euro 750,-- und keine Freiheitsstrafe verhängt werden durfte und im Erkenntnis eine Geldstrafe von bis zu Euro 400,-- verhängt wurde, ist eine (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof wegen Verletzung in Rechten nicht zulässig.

Jedenfalls kann gegen diese Entscheidung binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, erhoben werden.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen, und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,-- zu entrichten. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Entscheidungsgründe

I. Vorverfahren, Beschwerdevorbringen,:

Mit Schreiben vom 26.08.2015 stellte Frau BB bei der Tiroler Landesregierung als zuständiger Behörde den Antrag auf Feststellung einer Anlage als Bestandteil einer öffentlichen Straße gemäß § 3 Abs 2 Tiroler Straßengesetz anlässlich eines mit Bescheid des Stadtmagistrats Z vom 23.02.2015, ZI MM-****, gemäß § 40 Abs 2 TBO erlassenen Instandsetzungsauftrages. Der Antrag richtete sich auf die Feststellung, ob die an der südlichen Grenze der EZ *3*, KG 8**** Y, entlang des Adresse 2 (EZ *9*, Gst *8**/* KG Y) verlaufende Stützmauer einen Bestandteil der öffentlichen Straße darstellt.

Über diesen Feststellungsantrag entschied die Tiroler Landesregierung mit Bescheid vom 28.09.2015, ZI XY-XX***, und stellte fest, dass die betroffene Stützmauer eine Stützmauer im straßentechnischen Sinn darstellt und sohin gemäß § 3 Abs 1 lit b Tiroler Straßengesetz als Bestandteil der zugehörigen öffentlichen Gemeindestraße „Adresse 2“ anzusehen ist. Die Begründung wurde im Wesentlichen auf das schlüssige und nachvollziehbare Gutachten des straßenbautechnischen Amtssachverständigen vom 11.09.2015, ZI BA/XX-***, gestützt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde der Stadtgemeinde Z, in der zusammengefasst ausgeführt wurde, dass der Bestand der verfahrensgegenständlichen Stützmauer weder mit der Straßenverwalterin abgestimmt, noch von dieser explizit bewilligt, noch baurechtlich angezeigt oder eingereicht worden sei und daher keinen Rechtsbestand gemäß der Tiroler Bauordnung 2011 oder Tiroler Straßenverkehrsordnung habe.

Zudem sei der von der belangten Behörde erlassene Bescheid vom 28.09.2015 mit Rechtswidrigkeit infolge unrichtiger rechtlicher Beurteilung belastet. Dies deshalb, weil die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 lit b Tiroler Straßengesetz nicht vorliegen würden. Die gegenständliche Stützmauer diene nicht unmittelbar dem Bestand der in § 3 Abs 1 lit a Tiroler Straßengesetz genannten Verkehrsflächen und sei somit nicht Teil der Gemeindestraße „Adresse 2“. Am Süd-Ost-Eck der gegenständlichen Liegenschaft befinde sich zwischen der Stützmauer und der Gemeindestraße eine private Fläche, die offenbar als Parkplatz genutzt werde. Aus diesem Grund sei die Stützmauer nicht als Bestandteil der Gemeindestraße zu sehen, sondern diene sie dem baulichen Bestand eines privaten Stellplatzes auf Privatgrund. Die verfahrensgegenständliche Stützmauer sei eine vom Anlieger hergestellte Konstruktion, welche auch in der Haftung, Erhaltungs- und Sicherungspflicht der anliegenden Liegenschaftseigentümer stehe. Abgesehen davon, dass die Stützmauer auf Privatgrund errichtet worden sei, bilde sie weder in rechtlicher, noch in baulicher Hinsicht eine Gesamtheit mit der Gemeindestraße.

Weiters sei die Feststellung der belangten Behörde unrichtig, dass die Beschwerdeführerin Straßenerhalterin der gegenständlichen Stützmauer sei. Die diesbezüglichen Ausführungen im Bescheid seien zudem nicht antragsgegenständlich gewesen und belaste dies den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit.

In der Beschwerde wurde weiters die Mangelhaftigkeit des Verfahrens geltend gemacht, da es die belangte Behörde verabsäumt habe, Sachverhaltselemente dahingehend zu erheben und zu prüfen, ob die Stützmauer eine straßenbaurechtliche Bewilligung aufweise, von wem diese Mauer (eben ohne Bewilligung) errichtet worden sei und ob die Mauer in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht eine Einheit mit der Gemeindestraße bilde. Die belangte Behörde sei ihrer Verpflichtung zur Feststellung des entscheidungsnotwendigen Sachverhaltes und zur Ermittlung der materiellen Wahrheit sohin nicht ausreichend nachgekommen und sei das Verfahren mangelhaft geführt worden.

Mit Gegenschrift der rechtsfreundlich vertretenen Antragstellerin wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Rechtsbestand der Stützmauer für die Beurteilung der gegenständlichen Rechtssache keine Rolle spiele. Es liege zwar keine Baubewilligung vor, doch ist die Mauer Teil eines Bewilligungsaktes. Aufgrund dieser Tatsache und der zu § 29 TBO 2011 ergangenen Rechtsprechung sei davon auszugehen, dass die Stützmauer durchaus genehmigt sei.

Vorgebracht wurde weiters, dass das Gutachten des straßenbautechnischen Amtssachverständigen zum Thema „Rechtsbestand“ unrichtig sei. Laut den Ausführungen des Amtssachverständigen lasse nämlich ein Blick in die Vergangenheit (ca. Jahr 1940) erkennen, dass damals mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit an der besagten Stelle im Bereich Adresse 2 keine Stützmauer sondern eine Böschung die öffentliche Straße gestützt habe. Dies werde ausdrücklich bestritten, da man aus dem hiezu vorgelegten Luftbild nicht erkennen könne, ob hier eine Stützmauer stehe oder nicht. Zudem seien die Ausführungen unrichtig, wonach die private Fläche an der Süd-Ost Ecke der Liegenschaft ein Parkplatz sein soll. Diese Fläche sei auch nicht – wie behauptet – durch unbefugtes Aufschütten irgendwelcher Rechtsvorgänger entstanden. Falsch sei es auch, dass diese Fläche als „Liegenschaftszufahrt“ bezeichnet werde, da eine „Zufahrt“ schon allein wegen des Höhenunterschiedes von 3-4 Metern unmöglich sei. Die Behörde übersehe zudem, dass die Frage wer was errichtet hat und ob ein kleines Wegstück welches direkt mit der Straße verschmilzt als Privatgrund anzusehen ist oder nicht für die Beurteilung, inwieweit eine Stützmauer Bestandteil einer Straße ist, keine Rolle spiele.

Zur Geltendmachung des Beschwerdegrundes der unrichtigen rechtlichen Beurteilung wurde festgehalten, dass die strittige Stützmauer eine Länge von 10 Metern aufweise, direkt an die asphaltierte Straße angrenze und vom im Wohnungseigentum stehenden Wohnhaus 4-5 Meter entfernt sei. Unzweifelhaft sei, dass ohne die Stützmauer die Straße schlichtweg zusammenbrechen würde.

Beanstandet wurde zudem, dass die belangte Behörde ohne Genehmigung der Eigentümer unbefugt das Grundstück betreten habe um Fotos zu machen. Dieses Vorgehen entbehre jeglicher Rechtsstaatlichkeit und sei widerrechtlich und inakzeptabel. Die Stadt Z habe es nicht einmal der Mühe wert gefunden, bei dem Kundmachungstermin – trotz ausgewiesener Ladung – zu erscheinen.

II. Sachverhaltsfeststellungen:

Die Antragstellerin ist Wohnungseigentümerin einer Wohnungseigentumsanlage auf der Liegenschaft EZ *3* KG 8**** Y, wobei ihr Wohnungseigentum auf die Einheit W 2 beschränkt ist.

Aufgrund baulicher Mängel auf dieser Liegenschaft erließ das Stadtmagistrat Z mit Bescheid vom 23.02.2015 einen Instandsetzungsauftrag, welcher unter anderem auch die verfahrensgegenständliche Stützmauer betrifft.

Die Antragstellerin stellte mit Schreiben vom 26.08.2015 einen Antrag auf Feststellung einer Anlage als Bestandteil einer öffentlichen Straße gemäß § 3 Abs 2 Tiroler Straßengesetz.

Bei der gegenständlichen Anlage handelt es sich um eine Stützmauer, welche an der Südseite der vorgenannten Liegenschaft verläuft.

III. Beweiswürdigung:

Die vorstehenden unstrittigen Sachverhaltsfeststellungen ergeben sich aus dem behördlichen Akt zu Zahl XY-XX*** sowie aus dem ergänzenden Verfahren des Landesverwaltungsgerichtes Tirol, insbesondere aus dem Grundbuchsauszug zu EZ *3* KG Y sowie aus der am 10.12.2015 durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung. Im Rahmen dieser Verhandlung brachte der Rechtsvertreter der Antragstellerin ergänzend vor, dass es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um parifiziertes Eigentum handle, wobei die Gartenfläche im Ausmaß von 128 m², auf welcher die Stützmauer errichtet sei, der Einheit W 2 zugeordnet sei. Die Nutzung dieser Gartenfläche sei zur ausschließlichen Nutzung zur Wohneinheit W 2 hinzu parifiziert und sei die Antragstellerin daher die Berechtigte im Sinne der Zubehör-Regelung des Wohnungseigentumsrechtes.

IV. Rechtsgrundlagen:

Die hier relevanten Bestimmungen des Tiroler Straßengesetzes 1989, LGBl Nr 13/1989 idgFLGBl Nr 187/2014 (TStG), lauten wie folgt:

§ 3 Bestandteile der Straße

(1) Bestandteile der Straße sind:

a)

die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen, wie Fahrbahnen, Radwege, Reitwege, Gehsteige, Gehwege, Geh- und Radwege, Schutzinseln, Haltestellenbuchten, Parkflächen sowie der Grenzübergang und der Einhebung von Benützungsentgelten dienende Flächen und dergleichen;

b)

die unmittelbar dem Bestand der in der lit. a genannten Verkehrsflächen dienenden Anlagen, wie Dämme, Böschungen, Brücken, Tunnels, Durchlässe, Über- und Unterführungen, Stützmauern, Gräben, Straßenentwässerungsanlagen bis zum Sammelkanal und dergleichen;

c)

die im Zuge der Straße gelegenen, den Schutzinteressen der Straße nach § 2 Abs. 9 lit. a und b dienenden Anlagen sowie die Zufahrtsstraßen zu diesen Anlagen, sofern sie nicht öffentliche Straßen sind;

d)

die in einem räumlichen Naheverhältnis zu zumindest einer der zu erhaltenden Straßen gelegenen und ihrer Erhaltung dienenden Anlagen, wie Straßenmeistereien, Bauhöfe, Gerätehöfe, Lagergebäude, Silos, Lagerplätze und dergleichen, sowie die Zufahrtsstraßen zu diesen Anlagen, sofern sie nicht öffentliche Straßen sind;

e)

die im Zuge der Straße gelegenen, dem Schutz der Nachbarn vor Gefahren oder Beeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Straße oder durch Erhaltungsarbeiten an der Straße dienenden Anlagen;

f)

der Luftraum über den in den lit. a und b genannten Verkehrsflächen und Anlagen.

(2) Die Behörde hat auf Antrag

a)

des Straßenverwalters,

b)

des Eigentümers der betreffenden Grundfläche oder Anlage oder

c)

desjenigen, dem ein im Privatrecht begründetes dingliches Recht an der betreffenden Grundfläche oder Anlage zusteht, das zu deren Gebrauch oder Nutzung berechtigt, mit schriftlichem Bescheid festzustellen, ob eine Grundfläche oder eine Anlage Bestandteil einer öffentlichen Straße ist oder nicht. In einem solchen Verfahren haben die in den lit. a bis c genannten Personen Parteistellung.

V. Erwägungen:

Im gegenständlichen Fall ist zunächst das Vorliegen der Antragslegitimation im Sinne des § 3 Abs 2 Tiroler Straßengesetz zu prüfen.

Nach dieser Bestimmung hat die Behörde auf Antrag des Straßenverwalters, des Eigentümers der betreffenden Grundfläche oder Anlage oder desjenigen, dem ein im Privatrecht begründetes dingliches Recht an der betreffenden Grundfläche oder Anlage zusteht, das zu deren Gebrauch oder Nutzung berechtigt, mit schriftlichem Bescheid festzustellen, ob eine Grundfläche oder eine Anlage Bestandteil einer öffentlichen Straße ist oder nicht.

Anzumerken ist, dass bei der Beurteilung einer Anlage als Teil einer öffentlichen Straße die Eigentumsverhältnisse irrelevant sind. So kann zB eine Stützmauer einer Straße auf einem nicht dem Straßenverwalter gehörenden Grundstück errichtet sein. Im bürgerlich-rechtlichen Sinn wäre diese Stützmauer als Bestandteil des fremden Grundstückes anzusehen. Die Verfügungsgewalt des Eigentümers dieses Grundstückes wäre deshalb nach Maßgabe des Straßengesetzes beschränkt (vgl. Gstöttner, Tiroler Straßengesetz [1989], S. 27).

Das Tiroler Straßengesetz trifft allerdings keine Regelung für den Fall, dass das betreffende Grundstück oder die betreffende Anlage im Miteigentum mehrerer Personen steht.

Genau dies trifft im zugrundeliegenden Verfahren jedoch zu: Die verfahrensgegenständliche Stützmauer befindet sich auf einem Grundstück, das im Wohnungseigentum mehrerer Personen, unter anderem der Antragstellerin, steht.

Generell gilt, dass an notwendig (oder zwingend) allgemeinen Teilen nie Wohnungseigentum begründet werden kann. Notwendig allgemeine Teile sind solche, die Kraft ihrer faktischen Beschaffenheit von vornherein nicht als Wohnung oder Zubehör nutzbar sind, weil ihnen die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benützt zu werden. Nicht notwendig muss ein solcher Teil von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können. Dem Erfordernis der allgemeinen Benützung wird auch Rechnung getragen, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist (RS0117164).

Allgemeine Teile einer Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs 4 WEG 2002 sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Dient ein Liegenschaftsteil mehr als einem Wohnungseigentumsobjekt oder lässt er keine ausschließliche Benützung zu, entspricht dies der Definition der allgemeinen Teile der Liegenschaft nach § 2 Abs 4 WEG 2002 (OGH vom 25.11.2008, 5 Ob 182/08p).

Im Gegensatz dazu definiert § 2 Abs 3 WEG 2002 Zubehör-Wohnungseigentum, als das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Im Gegenstandsfall verhält es sich so, dass die Stützmauer eben nicht von anderen Wohnungseigentumsobjekten deutlich abgegrenzt ist. Sie stellt einen allgemeinen Teil der Liegenschaft dar, da sie nicht selbständig und ausschließlich benützt werden kann, sondern der allgemeinen Benützung für mehr als ein Wohnungseigentumsobjekt dient.

Es mag zwar sein, dass – wie vom Rechtsvertreter der Antragstellerin ausgeführt – der Gartenanteil des Grundstückes Nr. ***/x zur ausschließlichen Nutzung für die Wohnungseinheit W 2, welche im Wohnungseigentum der Antragstellerin steht, hinzu parifiziert ist. Dies gilt jedoch nicht für die verfahrensgegenständliche Stützmauer. Den vorherigen Ausführungen folgend ist die Stützmauer nicht als Zubehör der Einheit W 2 zu werten, sondern ist sie ein allgemeiner Teil der gemeinschaftlichen Sache.

Die Nutzung der gegenständlichen Stützmauer ist sohin nicht einem einzelnen Miteigentümer zuzuordnen, sondern steht der gesamten Wohnungseigentumsgemeinschaft zur allgemeinen Nutzung zu.

An der Herstellung eines mängelfreien Zustands und einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zwecks, im Konkreten zur ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft, bestehen gemeinschaftliche Interessen aller Wohnungseigentümer. Diese haben ihre Individualrechte nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, selbst wenn sie aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag resultieren, durch einen Mehrheitsbeschluss aufeinander abzustimmen, wenn durch die Vorgangsweise Gemeinschaftsinteressen berührt werden (OGH vom 08.01.2008, 5 Ob 281/07w).

Wenn nun in Ansehung der ständigen Rechtsprechung an den allgemeinen Teilen einer Liegenschaft gemeinschaftliche Interessen aller Wohnungseigentümer bestehen, so kann daraus abgeleitet werden, dass diese Gemeinschaftsinteressen nicht bloß von einzelnen Miteigentümern verfolgt werden können. Zur Verfolgung der gemeinschaftlichen Interessen bedarf es sohin der Wohnungseigentumsgemeinschaft.

Dies muss daher auch für die Einbringung eines Antrages gemäß § 3 Abs 2 Tiroler Straßengesetz gelten. Es kann nämlich im Hinblick auf diese Bestimmung kein Zweifel daran bestehen, dass durch eine Feststellung einer Anlage als Bestandteil einer öffentlichen Straße jedenfalls die Rechte aller Wohnungseigentümer betroffen sind.

Es sind daher nicht die einzelnen Wohnungseigentümern antragslegitimiert im Sinne des § 3 Abs 2 Tiroler Straßengesetz, sondern lediglich die Wohnungseigentumsgemeinschaft.

Da im vorliegenden Fall der Antrag auf Feststellung einer Anlage als Bestandteil einer öffentlichen Straße jedoch von einem Miteigentümer allein gestellt wurde, fehlt es an der erforderlichen Antragslegitimation.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd 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.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Albin Larcher

(Vizepräsident)

Schlagworte

Antragslegitimation nur bei Wohnungseigentumsgemeinschaft, nicht bei Wohnungseigentümer

Anmerkung

Mit Beschluss vom 23.09.2016, Z E 400/2016-7, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 14.01.2016, Z LVwG-2015/23/2760-2 erhobenen Beschwerde ab.

Mit Erkenntnis vom 24.10.2017, Z Ra 2016/06/0027-8, wies der Verwaltungsgerichtshof die gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 14.01.2016, Z LVwG-2015/23/2760-2, erhobene außerordentliche Revision ab.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2016:LVwG.2015.23.2760.2

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2017

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwg Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at