

TE Vwgh Erkenntnis 2019/4/30 Ra 2017/06/0045

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.04.2019

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Tirol

L82000 Bauordnung

L82006 Bauordnung Steiermark

L82007 Bauordnung Tirol

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

20/05 Wohnrecht Mietrecht

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

ABGB §362

ABGB §825

BauG Stmk 1995 §41 Abs4

BauO Tir 1989 §40

BauRallg

B-VG Art7 Abs1

VVG

WEG 2002

WEG 2002 §2 Abs4

Betreff

?

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Köhler und die Hofrätinnen Dr. Bayjones, Mag.a Merl und Mag. Rehak sowie Hofrat Mag. Haunold als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Schreiber, BA, über die Revision des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark vom 13. Februar 2017, LVwG 50.17-139/2017-3, betreffend einen Unterlassungsauftrag (mitbeteiligte Partei: Dr. P P in G, vertreten durch Mag. Benjamin Sartori, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Kalchberggasse 6/II/8; weitere Partei: Steiermärkische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

1 Anlässlich eines am 3. August 2016 seitens der Baubehörde durchgeführten Ortsaugenscheines wurde festgestellt, dass die Kellerräumlichkeiten des auf einer näher bezeichneten Liegenschaft befindlichen Hauses als Wohnung genutzt würden. An der Kellereingangstür sei eine Türklingel angebracht und es befinde sich eine vollständig eingerichtete Wohnung im Kellergeschoß. Von außen seien eine vollständig eingerichtete Küche und ein Wohnzimmer ersichtlich. Die Räume seien unter anderem mit Blumen dekoriert und es befinde sich Kinderspielzeug im Wohnzimmer. Auf der Terrasse stünden Gartenmöbel, ein Kühlschrank, ein Kinderbuggy und Kinderspielzeug. Weiters sei eine Satellitenschüssel montiert worden.

2 Mit Bescheid der revisionswerbenden Partei vom 7. November 2016 wurde sämtlichen grundbücherlichen Miteigentümern der gegenständlichen Liegenschaft - unter anderem auch dem Mitbeteiligten - gemäß § 41 Abs. 4 Steiermärkisches Baugesetz - Stmk. BauG die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung der Kellerräume des auf dieser Liegenschaft befindlichen Wohnhauses aufgetragen. Begründend führte die revisionswerbende Partei im Wesentlichen aus, anlässlich einer Überprüfung durch die Behörde am 3. August 2016 sei festgestellt worden, dass die als Keller genehmigten Räumlichkeiten im Kellergeschoß des Wohnhauses in eine Wohnung umgebaut bzw. adaptiert worden seien und als solche augenscheinlich genutzt würden. Gemäß § 41 Abs. 4 Stmk. BauG habe die Behörde die Unterlassung der Nutzung aufzutragen, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen werde.

3 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wurde der gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde des Mitbeteiligten stattgegeben und der angefochtene Bescheid, soweit er sich gegen den Mitbeteiligten richtete, ersatzlos behoben. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei. 4 Begründend stellte das Verwaltungsgericht nach Darstellung des Verfahrensganges zunächst fest, dass das verfahrensgegenständliche Wohnhaus aus fünf Wohnungen, einer sonstigen selbstständigen Räumlichkeit oder weiteren Wohnung im Kellergeschoß und acht Kraftfahrzeug-Abstellplätzen in der Tiefgarage bestehe. Nach den Bestimmungen des vorgelegten Kaufvertrages vom 5. November 2011 habe der Mitbeteiligte Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoß, dem Kellerabteil Nr. 3 als Zubehör und dem Kraftfahrzeug-Abstellplatz Nr. 7 erworben. Zu den gewöhnlich nutzbaren Teilen der Gesamtanlage zählten die Verkehrsflächen zum Gehen und Fahren, Schleusen, Allgemeiner Abstellraum, Trockenraum, Technik und Liftanlage. Im Kellergeschoß befinde sich laut Einreichplan eine sonstige selbstständige Räumlichkeit "Lager" mit rund 137,87 m² Nutzfläche, welche künftig die Wohnung Nr. 6 darstellen solle. Dem einen Bestandteil des Kaufvertrages bildenden Lageplan sei zu entnehmen, dass diese mit "SSR6" bezeichneten Räumlichkeiten im Keller südlich der Tiefgarage und baulich von dieser getrennt lägen, während die allgemeinen Flächen (Allgemeiner Abstellraum, Trocken- und Technikraum sowie die Kellerabteile) im Nordwesten der Tiefgarage angeordnet seien. 5 Nach der Wiedergabe von Rechtsvorschriften führte das Verwaltungsgericht aus, dass die mit "SSR6" bezeichneten Räumlichkeiten im Kellergeschoß nicht im Wohnungseigentum des Mitbeteiligten stünden, kein Teil der Allgemeinflächen des Gesamtobjektes seien und der Mitbeteiligte an diesen von den Allgemeinflächen baulich getrennten Räumlichkeiten "SSR6" im Keller nicht Verfügungsberechtigt sei. Durch die gegenständliche konsenswidrige Nutzungsänderung von Keller auf Wohnung seien entsprechend dem Amtsbericht über die am 3. August 2016 durchgeführte Kontrolle keine gemeinsamen Teile des Hauses in Anspruch genommen worden.

6 Der Gesetzgeber nenne die Personen, denen bei bescheidmäßiger Untersagung der Benützung eines Gebäudes die Parteistellung zukomme, nicht ausdrücklich, es könne jedoch davon ausgegangen werden, dass es offenbar Absicht des Gesetzgebers gewesen sei, nur denjenigen Personen Parteistellung einzuräumen, deren Rechtssphäre durch die bescheidmäßige Auferlegung einer Pflicht (hier: der Unterlassung der Nutzung) primär und unmittelbar berührt werde und die dieser Verpflichtung auch nachzukommen in der Lage seien. Der Adressat für eine bescheidmäßig auszusprechende Untersagung könne sich demnach nur aus dem Zweck der Norm ergeben.

7 Gemäß § 19 Z 2 Stmk. BauG stelle die gegenständliche Nutzungsänderung von Keller auf Wohnung zweifelsfrei ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben dar, das folglich erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung durchgeführt werden dürfe. Eine Zustimmung des Mitbeteiligten zu dieser (reinen) Nutzungsänderung sei aber auf Grund der Art des Vorhabens weder im Stmk. BauG noch in § 16 Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 normiert. Dass Baumaßnahmen an den Allgemeinflächen oder an im Wohnungseigentum des Mitbeteiligten

stehenden Flächen durchgeführt worden seien, die einer Zustimmung des Mitbeteiligten bedurft hätten, sei nicht festgestellt worden.

8 Der Beschwerdeführer, der zwar Miteigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft samt Baulichkeiten sei, habe über die hier maßgeblichen Räumlichkeiten im Keller keine Verfügungsgewalt, weshalb der baupolizeiliche Auftrag, der grundsätzlich zu Recht ergangen sei, nur an den bzw. die Verfügungsberechtigten dieser konsenslos als Wohnung genutzten Kellerräumlichkeiten zu richten gewesen wäre.

9 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Begehren, es wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes kostenpflichtig aufzuheben oder eine Sachentscheidung zu treffen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

10 Die Revision erweist sich angesichts der darin aufgeworfenen Frage, wer "im Fall von Mit(Wohnungs-)Eigentum" als Adressat eines Bauauftrages nach § 41 Abs. 4 Stmk. BauG heranzuziehen ist, als zulässig.

11 Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des Stmk. BauG, LGBl. Nr. 59/1995 in der Fassung LGBl. Nr. 117/2016, lauten auszugsweise:

"§ 19

Baubewilligungspflichtige Vorhaben

Bewilligungspflichtig sind folgende Vorhaben, sofern sich aus

den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt:

...

1. Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des jeweils geltenden Raumordnungsgesetzes, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes berührt werden können

..."

"§ 39

Instandhaltung und Nutzung

(1) Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, daß die baulichen Anlagen in einem der Baubewilligung, der Baufreistellungserklärung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten werden.

(2) Der Eigentümer hat eine bewilligungswidrige Nutzung zu unterlassen. Er trägt die Verantwortung, dass auch andere Verfügungsberechtigte keine bewilligungswidrige Nutzung ausüben.

..."

"§ 41

Baueinstellung und Beseitigungsauftrag

...

(3) Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen oder sonstiger Maßnahmen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen.

(4) Die Behörde hat die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen wurde; Abs. 3 zweiter Satz gilt sinngemäß.

..."

12 § 2 WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung

BGBl. I Nr. 124/2006, lautet auszugsweise:

"Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

...

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. ...

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist 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. ...

(4) Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. ..."

13 In ihrer Revisionsbegründung bringt die revisionswerbende Partei im Wesentlichen vor, dass sich die Einschätzung des Verwaltungsgerichtes, wonach die Widmungs- bzw. Nutzungsänderung im Objekt "SSR6" weder nach § 16 WEG 2002 noch nach dem Stmk. BauG der Zustimmung der Miteigentümer bedürfe, als rechtswidrig erweise. Vielmehr sei von einer Widmungsänderung im Sinn des § 16 WEG 2002 auszugehen (wird näher ausgeführt), für welche die Zustimmung aller Miteigentümer bzw. die Genehmigung des Außerstreitrichters nach § 16 Abs. 2 WEG 2002 einzuholen sei. Der baupolizeiliche Auftrag sei an sämtliche Miteigentümer zu richten, da diese die rechtliche Möglichkeit hätten, die Abstellung eines baugesetzwidrigen Zustandes zu erzwingen, dies auch in Bezug auf ein ihnen selbst nicht gehörendes Wohnungseigentumsobjekt. Darüber hinaus habe das Verwaltungsgericht keine Ermittlungen zur Frage angestellt, ob dem Mitbeteiligten tatsächlich keine Verfügungsgewalt über das Objekt "SSR6" zukomme, zumal das fehlende Wohnungseigentum ein Verfügungsrecht - etwa auf Grund eines Bestandsvertrages - nicht per se ausschließe. Mit diesem Vorbringen zeigt die Revision keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses auf:

14 Im Revisionsfall wurde der von der Baubehörde erlassene Bauauftrag auf § 41 Abs. 4 Stmk. BauG gestützt. Zur Frage, wer Adressat eines Unterlassungsauftrages gemäß dieser Bestimmung sein kann, hat der Verwaltungsgerichtshof unter Hinweis auf seine Vorjudikatur bereits ausgesprochen, dass als Adressat des Auftrages nicht nur der Eigentümer der baulichen Anlage in Betracht kommt, sondern auch derjenige, von dem die (tatsächliche) Einstellung der vorschriftswidrigen Nutzung erwartet und demgegenüber sie auch durchgesetzt werden kann (vgl. etwa VwGH 19.12.2005, 2004/06/0139, mwN). In der verwiesenen Vorjudikatur hat der Verwaltungsgerichtshof in Bezug auf einen Baueinstellungsauftrag nach § 40 Tiroler Bauordnung ausgeführt, dass ein solcher Auftrag an den ergehen kann, von dem die tatsächliche Einstellung der begonnenen baulichen Maßnahmen erwartet und demgegenüber sie auch durchgesetzt werden kann; dies ist jedenfalls der Grundeigentümer, der schon kraft seines Eigentumsrechtes zur Unterbindung unbefugter Bauführung durch Dritte auf seinem Grundstück aktiv legitimiert ist (vgl. VwGH 17.2.1994, 93/06/0141).

15 Daraus ergibt sich für den Revisionsfall zunächst, dass als Adressat eines Bauauftrages nach § 41 Abs. 4 Stmk. BauG derjenige in Frage kommt, von dem die tatsächliche Einstellung der vorschriftswidrigen Nutzung erwartet und demgegenüber sie auch durchgesetzt werden kann; davon ist jedenfalls auszugehen beim Alleineigentümer und bei einem schlichten Miteigentümer einer Liegenschaft, auf der sich die betreffende Baulichkeit befindet, da es diesen Personen allein schon vermöge ihrer Sachherrschaft möglich ist, einem solchen behördlichen Auftrag zu entsprechen.

16 Fraglich ist hingegen, ob es im Fall des Bestehens von Wohnungseigentum im Sinn des WEG 2002 zulässig ist, einen Bauauftrag nach § 41 Abs. 4 Stmk. BauG an einen Miteigentümer zu richten, dessen Wohnungseigentum sich nicht auf jenes Objekt bezieht, das vorschriftswidrig genutzt wird. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof in Bezug auf ein nach den Bestimmungen des VVG durchgeführtes Verfahren wegen Nichterfüllung eines Auftrages nach § 41 Abs. 4 Stmk. BauG unter Hinweis auf VfSlg. 15.047, bereits darauf hingewiesen, dass es dem dortigen Beschwerdeführer in dem Fall, dass die vom Bauauftrag betroffenen Wohnungen nicht in seinem Wohnungseigentum stehen, tatsächlich unmöglich sein dürfte, den Auftrag der Unterlassung der Benützung dieser Wohnungen zu erfüllen (vgl. VwGH 3.5.2012, 2010/06/0187).

17 Der Verfassungsgerichtshof hat es in dem oben genannten Erkenntnis VfSlg. 15.047 aus der Sicht des Gleichheitssatzes des Art. 7 Abs. 1 B-VG als unzulässig angesehen, hinsichtlich der Verpflichtung, einem

baupolizeilichen Beseitigungsauftrag Rechnung zu tragen, Wohnungseigentümer wie einen sonstigen (Allein- oder Mit-)Eigentümer zu behandeln, der einer derartigen Beschränkung seiner Nutzungs- und Verfügungsbefugnis auf eine bestimmte "selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit" nicht unterliege, sondern - jedenfalls von Gesetzes wegen - über die Sache insgesamt (sei es auch im Falle des Miteigentums im Sinn des § 825 ABGB gemeinsam mit anderen) verfügen und sie "nach Willkür" benützen könne (§ 362 ABGB). Es sei nämlich evident, dass es einem solchen Eigentümer allein schon vermöge dieser Sachherrschaft möglich sei, einem behördlichen Auftrag der hier in Rede stehenden Art zu entsprechen, während der Wohnungseigentümer außerhalb des Objektes, auf das sich sein Wohnungseigentum beziehe, diese Möglichkeit nicht habe. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass diesem rechtliche Instrumente zur Verfügung stünden, gegebenenfalls den oder die anderen Wohnungs- bzw. Miteigentümer zu veranlassen, dem Beseitigungsauftrag zu entsprechen, und er in dieser Hinsicht nicht schlechter gestellt sei als ein sonstiger Miteigentümer. 18 § 41 Abs. 4 Stmk. BauG, der, wie oben dargelegt, den Adressaten eines Bauauftrages nicht nennt, ist daher verfassungskonform dahin auszulegen, dass bei bestehendem Wohnungseigentum dem jeweiligen Wohnungseigentümer keine Unterlassungsaufträge erteilt werden dürfen, die sich - wenn man von jenen Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (§ 2 Abs. 4 WEG), einmal absieht - nicht auf das seinem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht unterliegende Objekt beziehen.

19 Ausgehend davon hat das Verwaltungsgericht den auf § 41 Abs. 4 Stmk. BauG gestützten Bauauftrag, der sich auf das laut dem in den Verfahrensakten aufliegenden Grundbuchsauszug im Wohnungseigentum des J. S. stehende Objekt "SSR6" bezieht, zu Recht insoweit behoben, als er sich an den Mitbeteiligten richtete. Auf die dem Mitbeteiligten nach den Bestimmungen des WEG 2002 allenfalls zustehenden zivilrechtlichen Möglichkeiten, gegen die vorgenommene Nutzungsänderung vorzugehen, kommt es entgegen der Auffassung der revisionswerbenden Partei nach den oben dargestellten Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes nicht an.

20 Anhaltspunkte dafür, dass dem Mitbeteiligten dennoch ein Verfügungsrecht in Bezug auf die gegenständlichen Räumlichkeiten "SSR6" zukommen könnte, etwa in Form eines Bestandsvertrages, lagen im Verfahren nicht vor, sodass insofern keine Ermittlungspflicht seitens des Verwaltungsgerichtes bestand. Dass dem Mitbeteiligten ein solches Verfügungsrecht zukommt, wird von der revisionswerbenden Partei im Übrigen auch in der Revision nicht behauptet.

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

Wien, am 30. April 2019

Schlagworte

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2019:RA2017060045.L00

Im RIS seit

10.07.2019

Zuletzt aktualisiert am

10.07.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at