

TE Lvwg Erkenntnis 2019/9/5 LVwG-AV-259/004-2018

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.09.2019

Entscheidungsdatum

05.09.2019

Norm

BauO NÖ 2014 §4

BauO NÖ 2014 §6

BauO NÖ 2014 §18 Abs1 litb

AufzugsO NÖ 2016 §1

AufzugsO NÖ 2016 §2

AufzugsO NÖ 2016 §4

WEG 2002 §18

WEG 2002 §20

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch Mag. Wimmer als Einzelrichter über die Beschwerde von A, ***, ***, B, ***, ***, dieser vertreten durch A, gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 22.01.2018, Zl. ***, betreffend eine baubehördliche Bewilligung an die Eigentümergemeinschaft ***, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) abgewiesen.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) § 25a VWGG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Mit ausgefüllten Formular vom 20.07.2017 beantragte die „C“, vertreten durch die D (in der Folge „D“) die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für den Einbau eines Treppenschrägaufzuges an der Bauplatzadresse ***, ***, Grundstücksnummer ***, EZ ***, KG *** (***) .

A (Anteil 288/18249 Wohnungseigentum an *** und Anteil 282/18249 Wohnungseigentum an ***) und B (Anteil 600/18249 Wohnungseigentum an ***) sind Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 06.11.2017, Zl. ***, wurde der „D“ auf Grund des Ansuchens vom 04.09.2017 gemäß § 4 der NÖ Aufzugsordnung 2016 iVm § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBL.1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, die baubehördliche Bewilligung für den Einbau eines

Treppenschrägaufzuges auf dem Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG *** (***), in ***, *** erteilt.

Gegen diesen Bescheid wurde von A und B, dieser vertreten durch A, Berufung erhoben. In dieser wurde insbesondere vorgebracht, dass der Bürgermeister befangen sei, dass die „D“ lediglich als Verwalter der Wohnungseigentümer eingeschritten und nicht im eigenen Namen als Bauwerber aufgeschienen sei sowie dass ein nichtamtlicher Sachverständiger unzulässig beigezogen worden sei.

Mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 22.01.2018 hat dieser über die Berufung dahingehend entschieden, dass dieser teilweise und zwar insoweit stattgegeben wurde, als „als Bauwerber und Bescheidadressat statt der D die Eigentümergemeinschaft C, ***, *** festgehalten“ werde. Inhaltlich werde der Berufung aber keine Folge gegeben und die erstinstanzlich erteilte Baubewilligung vollinhaltlich aufrechterhalten.

Begründend wird in diesem Bescheid ausgeführt, dass in der Berufung zu Recht darauf verwiesen wurde, dass sich aus dem Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung ergebe, dass Bauwerber die Eigentümergemeinschaft und nicht deren Verwalterin sei. Die Bezeichnung der Bauwerberin und der Bescheidadressatin wäre daher richtig zu stellen gewesen. Die Befangenheit des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** wurde bejaht, jedoch könne der Stadtrat der Stadtgemeinde *** als Berufungsinstanz in der Sache selbst entscheiden, da in der vorliegenden Berufung keine Mängel des Bauverfahrens aufgezeigt worden seien, sondern die Berufungswerber im Wesentlichen dahingehend argumentierten, dass der Hausverwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft zumindest zum jetzigen Zeitpunkt nicht berechtigt gewesen sei das Bauansuchen einzubringen.

Dagegen wurde von A und B, dieser vertreten durch A, (in der Folge „Beschwerdeführer“) fristgerecht Beschwerde erhoben.

Im Wesentlichen wurde vorgebracht, dass auf Grund der beharrlichen und bewussten Verletzung gesetzlicher Vorschriften (§ 18 Abs. 1 Z 1b NÖ Bauordnung, §§ 13a, 52 und 62 Abs. 4 AVG) und der Befangenheit beider Behörden das Verfahren mit wesentlichen Verfahrensmängeln behaftet sei und die Aufhebung des Bescheides vom 22.01.2018 ebenso wie auch bereits jene des Bescheides vom 06.11.2017 zu begehren sei.

Der Stadtrat der Stadtgemeinde ***, vertreten durch die Rechtsanwälte E und F, legte die gegenständliche Beschwerde samt Verfahrensakt vor und erstattete eine Gegenäußerung. Die Richtigstellung der Parteibezeichnung sei zu Recht erfolgt, die Befangenheit des Bürgermeisters führe zu keiner Nichtigkeit des Bescheides, die Eigentümergemeinschaft werde vom bestellten Verwalter vertreten, eine Aufhebung des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft zur Einreichung des verfahrensgegenständlichen Bauansuchens habe nicht nachgewiesen werden können und auch die Gestaltung des Antragformulars der Stadtgemeinde *** sei nicht weiter problematisch.

Nachdem vom Landesverwaltungsgericht Niederösterreich mit Erkenntnis vom 22.3.2018, Zl. LVwG-AV-259/01-2018, Folge gegeben und der bekämpfte

Bescheid ersatzlos behoben sowie eine ordentliche Revision für unzulässig erklärt. Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.5.2019, ***, wurde dieses Erkenntnis und vom Verwaltungsgerichtshof im Wesentlichen Nachstehendes erwogen:

„Die Frage der Partei- und Prozessfähigkeit ist gemäß § 9 AVG - sofern in den Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmt ist - unter Heranziehung der Bestimmungen des bürgerlichen Rechts über die Rechts- und Handlungsfähigkeit zu beurteilen. Zu den "Vorschriften des bürgerlichen Rechts" zählen auch die Regelungen des WEG 2002 über die (Teil-)Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft (vgl. etwa VwGH 28.3.2017, 2013/06/0163, und VwGH 1.8.2018, Ro 2016/06/0026).

Bei der Eigentümergemeinschaft handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 WEG 2002 um eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und Abs. 2 WEG 2002 umschriebenen Umfang. Aus § 18 Abs. 1 WEG 2002 ergibt sich, dass - abgesehen von den Fällen des § 18 Abs. 2 WEG 2002 - die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft beschränkt ist. Nur in diesen Angelegenheiten kann die Eigentümergemeinschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden (vgl. § 18 Abs. 1 WEG 2002). Diese Einschränkung ist auch für die Parteifähigkeit in Verwaltungsverfahren zu beachten (vgl. auch dazu VwGH 1.8.2018, Ro 2016/06/0026).

Aus § 9 AVG iVm § 18 WEG 2002 folgt somit, dass auch im Bereich des öffentlichen Rechts die Rechts- und

Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft auf die Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft beschränkt ist und nicht die Ausübung von Eigentümerrechten erfasst. Die Verwaltungshandlungen für die Eigentümergemeinschaft sind einerseits von bloßen Besitz- oder Gebrauchshandlungen einzelner Teilhaber, andererseits von den Verfügungen über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Anteile daran zu unterscheiden. Die Abgrenzung zwischen Verwaltungshandlungen und Verfügungen ist dabei nach den Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Gut bzw. die Anteile der Miteigentümer zu ziehen. Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte, während eine Verfügung die Substanz der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte verändert (vgl. zum Ganzen nochmals VwGH 1.8.2018, Ro 2016/06/0026, mwN, und Prader, WEG 20025 (2018) § 18 E 221).

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014 haben der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks (u.a.) in Baubewilligungsverfahren Parteistellung. Entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichtes kann in einem Baubewilligungsverfahren nach der NÖ BO 2014 (auch) eine Eigentümergemeinschaft im Sinne des § 18 WEG 2002 als Bauwerber auftreten, ist sie doch eine juristische Person und kennt die NÖ BO 2014 keine Schranken, die dagegen sprechen (vgl. etwa W. Pallitsch/ Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht¹⁰ (2017) 125). In einem solchen Fall ist jedoch in Anbetracht der Beschränkung der Rechts- und Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft auf die Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft zu prüfen, ob die von der Eigentümergemeinschaft bei der Baubehörde beantragte Maßnahme in den Bereich der Verwaltung der Liegenschaft fällt.

Verwaltungshandlungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie ein gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um die Interessen aller Gemeinschaftler geht, und es gehört zu ihnen alles, was die gemeinschaftlichen Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsguts beeinträchtigen könnte, während eine Verfügung in die Substanz der Gemeinschaftsrechte oder Anteilsrechte eingreift. Wenn Maßnahmen ausschließlich allgemeine Teile betreffen, ist daher zur Abgrenzung zwischen der Verwaltung und einer Änderung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG 2002 danach zu differenzieren, ob eine Maßnahme im alleinigen Interesse eines Wohnungseigentümers oder im Gemeinschaftsinteresse gelegen ist. Dient die Veränderung gemeinschaftlichen Interessen, kommt die Entscheidungskompetenz grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft zu. Dient sie dagegen der Umsetzung bloß individueller Interessen, bedarf es nach § 16 Abs. 2 WEG 2002 der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer. So hat der OGH im Fall eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft, der die Umgestaltung einer - zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörenden - Hoffläche des Hauses durch die Errichtung eines Holzstegs samt Fahrradständer zum Gegenstand hatte, ausgeführt, dass diese Maßnahme nur dann der Wahrnehmung der gemeinschaftlichen Interessen dienen könne, wenn der zu errichtende Holzsteg samt Fahrradabstellplatz zur Benützung durch alle Mit- und Wohnungseigentümer offen stehe. Dient hingegen die Errichtung des Holzstegs nicht der Wahrnehmung gemeinschaftlicher Interessen, dann könne diese Maßnahme nicht als Verwaltung qualifiziert werden (vgl. zum Ganzen OGH 18.5.2016, 5 Ob 216/15y).

Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Erkenntnis zu dem hier in Rede stehenden Einbau eines Treppenschrägaufzuges in das Wohngebäude keine näheren Feststellungen getroffen und sich in Verkennung der Rechtslage nicht damit auseinandergesetzt, in welchem Interesse dieser Einbau gelegen ist, ob der Treppenschrägaufzug der Benützung durch alle Mit- und Wohnungseigentümer offen steht und ob dessen Einbau der Wahrnehmung der gemeinschaftlichen Interessen dient.“

Im fortgesetzten Verfahren wurde vom Landesverwaltungsgericht demgemäß die Bauwerberin ersucht projektpreäzisiert klarzustellen, in welchem Interesse der Einbau des Treppenschrägaufzuges gelegen ist, ob dieser der Benützung durch alle Mit- und Wohnungseigentümer offensteht und ob dessen Einbau der Wahrnehmung der gemeinschaftlichen Interessen dient.

Mit E-Mail vom 3.7.2019 teilte die Bauwerberin dazu mit, dass der Einbau des Treppenliftes im gemeinschaftlichen Interesse aller Miteigentümer erfolge. Über die Errichtung des Treppenliftes sei mittels Umlaufbeschluss im April 2017 abgestimmt, das Beschlussergebnis mit Schreiben vom 16.05.2017 verkündet worden. Für die Errichtung des Treppenliftes hätten sich 68,58% der Miteigentümer ausgesprochen. Das Schreiben vom 16.5.2017, mit welchem die Beschlussverkündung durch Hausaushang kundgemacht wurde, wurde beigelegt.

Im gemeinsam mit den Abstimmungsbögen an die Wohnungseigentümer übermittelten Schreiben vom 25.04.2017,

welches ebenfalls dem Verwaltungsgericht vorgelegt wurde, wurde auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Betrieb des Liftes zwar ein eigener Schlüssel erforderlich ist (Schlüsselschalter), dass aber jedem Wohnungseigentümer ein Schlüssel ausgefolgt wird, also der Treppenlift allen Mit- und Wohnungseigentümern zur Benützung offensteht. Die jährlichen Wartungskosten werden aus den Betriebskosten bezahlt.

Hingewiesen wurde, dass der Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Errichtung des Treppenliftes (Beschluss vom 16.05.2017) von drei Miteigentümern der gegenständlichen Liegenschaft beim Bezirksgericht *** angefochten wurde (GZ. ***). Dieses Verfahren sei noch nicht abgeschlossen. Es habe am 5. 6.2019 vor dem Bezirksgericht *** eine Verhandlung stattgefunden.

Mit „Beweisantrag“ vom 23.7.2019 brachte die belangte Behörde insbesondere Nachstehendes vor:

„[...]“

Wir halten hiezu fest, dass innerhalb der Mitbeteiligten Partei schon im Jahr 2017 eine Willensbildung erfolgt ist und eine große Mehrheit der Miteigentümer das strittige Vorhaben unterstützt hat. Wir legen den Hausaushang über die Abstimmung zu diesem Vorhaben vom 10.05.2017 vor und verweisen darauf, dass sich rund 70% der Miteigentümer mit der Errichtung des strittigen Treppenschrägaufzuges einverstanden erklärt haben. Schon alleine durch dieses Dokument ist nachgewiesen, dass ein mehrheitliches Interesse an der Errichtung dieses Aufzuges besteht, sodass unseres Erachtens das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich ohne weiteres Verfahren im zweiten Rechtsgang die vorliegende Beschwerde der Beschwerdeführer als unberechtigt abweisen können sollte. [...]“

Vom Landesverwaltungsgericht wurde schließlich am 27.8.2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. An dieser Verhandlung nahmen neben den beiden Beschwerdeführern jeweils ein Vertreter der belangten Behörde und der Bauwerberin teil.

Von den Beschwerdeführern wurde im Wesentlichen präzisiert, dass aus ihrer Sicht ein wirksamer Beschluss unabdingbar für eine Antragslegitimation der Eigentümergemeinschaft sei. Ein solcher wirksamer Beschluss liege bis heute nicht vor, der vorliegende Beschluss sei im Außerstreitverfahren angefochten worden und liege zwischenzeitig eine erstinstanzliche Entscheidung vor, wobei die Rechtsmittelfrist aktuell noch offen sei, die Beschwerdeführer mit der Anfechtung des Beschlusses erstinstanzlich aber nicht durchgedrungen seien. Für den Fall eines nicht wirksamen Beschlusses fehle auch der D als Hausverwalterin die Vertretungsbefugnis. Im Übrigen enthalte auch der Hausaushang-Beschlussverkündung vom 16.5.2017 eine unrichtige Rechtsbelehrung, wobei insbesondere die Einspruchsfrist verkürzt angegeben worden sei.

Der vorgesehene Treppenlift ermögliche das Überschreiten von vier Stufen, wobei in diesem Fall ein üblicher Rollstuhl verwendet werden könne. Damit sei jedoch lediglich der Zugang zu den im Untergeschoß befindlichen vier Wohnungen gewährleistet. Um in die darüber liegenden Geschoße zu kommen, könne ein Lift verwendet werden, welcher jedoch mit seiner Breite von lediglich 1m nur eine eingeschränkere Nutzung ermögliche. Aus Sicht der Beschwerdeführer werde der Treppenschrägaufzug faktisch nicht genutzt, da die konkret betroffene Person in der Lage sei, sich ohne Rollstuhl auf dieser kurzen Strecke fortzubewegen. Der Sohn der betroffenen Person habe der Beschwerdeführerin gegenüber erklärt, dass der Rollstuhl nur für die Bewältigung längerer Strecken benötigt werde.

Der Vertreter des Stadtrates der Stadtgemeinde *** als belangter Behörde erklärte, dass die Frage der Antragslegitimation vom Verwaltungsgerichtshof verbindlich geklärt sei. Die Hausverwaltung sei ex lege Vertreterin der Eigentümergemeinschaft. Die Mehrheit der Miteigentümer habe sich mit mehr als 68 % für die Durchführung der Maßnahme ausgesprochen. Dies offensichtlich auch deshalb, weil jeder Mensch älter werde und für die Zukunft denke, dass er selbst betroffen sein könnte. Die Sinnhaftigkeit dieses Einbaus sei auch nicht ausschließlich an der derzeitigen Situation zu beurteilen. Die Frage, ob die Rechtsmittelbelehrung falsch war oder nicht, sei rechtlich unerheblich.

Der Vertreter der Bauwerberin schloss sich im Wesentlichen den Ausführungen der belangten Behörde an. Zum Vorbringen, wonach der Lift im Haus zu klein sei, wurde auf ein im Außerstreitverfahren eingeholtes Gutachten verwiesen.

Von den Beschwerdeführern wurde zur Frage des Erfordernisses des Vorliegens eines wirksamen Beschlusses auf zwei Judikate, Zlen. 5 Ob 147/02g und 5 Ob 42/03t, verwiesen. Weiters wurde vorgebracht, dass aus ihrer Sicht die kognitiven Fähigkeiten im hohen Alter abnehmen und daher die Bedienung einer elektrischen Anlage wie dem

gegenständlichen Treppenlift nicht einfacher werde. Die Darstellung des Vertreters der belangten Behörde sei einseitig und nicht lebensnah.

Der Vertreter der belangten Behörde und der Bauwerberin beantragten, die Beschwerde abzuweisen, die Beschwerdeführer hielten ihre Beschwerde vollinhaltlich aufrecht und beantragten wie bisher schriftlich die Aufhebung sämtlicher vorangegangener Bescheide.

Mit E-Mail vom 30.8.2019 legte A eine Korrespondenz mit RA G vor, wonach dieser die Meinung vertritt, dass, die Baubewilligung ... erst dann erteilt werden [darf], wenn (zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung) dieser Beschluss in Rechtskraft erwachsen ist bzw. unbekämpft bleibt.

Das ist ... letztlich eine zivilrechtliche Frage, welche die Baubehörde als Vorfrage zu klären hat.“

Der Zusammenhang dieser Stellungnahme erschließe sich aus dem Zitat aus Riegler/Koizar NÖ BauO 2015 in ihrer Revisionsbeantwortung vom 14.08.2018:

„[...]

Die dem Antrag auf, Baubewilligung anzuschließende Zustimmung der Grundeigentümer hat schriftlich zu erfolgen (VwGH 9.11.2004, 2004/05/0227), ob dies auf dem Antrag oder einem Beiblatt geschieht ist nicht erheblich, sie muss jedenfalls liquid nachgewiesen werden. Das bedeutet, dass ein entsprechender Beleg vorgelegt werden muss, aufgrund dessen es keinesfalls fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde. Ohne einen solchen Nachweis darf nicht in das Baubewilligungsverfahren in der Sache eingegangen werden. Die erforderliche Zustimmung kann durch eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung ersetzt werden. Dasselbe gilt für die Zustimmung mehrerer Miteigentümer gemäß § 18 Abs. 1 Zif. 1 lit. b NÖ BO 2014. Die Zustimmung der Miteigentümer für die Antragstellung bei der Baubehörde ist ohne Rücksicht darauf erforderlich, aus welchen Gründen Miteigentümer ihre Zustimmung verweigern. Dies ist keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage, sondern es ist erforderlich, das fehlende Einverständnis durch eine gerichtliche Entscheidung zu ersetzen. Der vorliegenden Antragstellung fehlt es an dem Nachweis des Einverständnisses der Mehrheit und der Form der schriftlichen Zustimmung der Miteigentümer (vgl. Riegler/Koizar, NÖ BauO3 (2015) Anm zu § 18).

[...]“

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich stellt dazu fest:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht – sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist – die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen; andernfalls – zufolge § 31 Abs. 1 VwGVG mit Beschluss. Soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, hat es den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs. 3) zu überprüfen und nach § 28 Abs. 2 VwGVG grundsätzlich in der Sache zu entscheiden.

Das Verwaltungsgericht hat seiner Entscheidung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Erkenntnisses zugrunde zu legen (vgl. etwa VwGH 27.2.2019, Ra 2018/05/0001, mwN).

Die §§ 1, 2 und 4 NÖ AO 2016 in der hier maßgeblichen Stammfassung LGBL. Nr. 9/2017 haben auszugsweise folgenden Wortlaut:

“§ 1

Geltungsbereich

(1) Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten für überwachungsbedürftige Hebeanlagen in baulicher Verbindung mit Bauwerken als Ergänzung der NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung (im Folgenden: NÖ BO 2014).

...”

“§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Überwachungsbedürftige Hebeanlagen umfassen Aufzüge, Fahrtreppen und Fahrsteige.

(2) Aufzüge sind Hebezeuge, die zwischen festgelegten Ebenen mittels Lastträgern verkehren, die sich an starren, gegenüber der Horizontalen um mehr als 15 Grad geneigten Führungen fortbewegen.

Hebezeuge, die sich nicht an starren Führungen entlang, aber in einer räumlich vollständig festgelegten Bahn fortbewegen (z. B. Aufzüge mit Scherenhubwerk), gelten ebenfalls als Aufzüge im Sinne dieses Gesetzes.

Aufzüge werden unterteilt in:

...

3. Treppenschrägaufzüge: Dies sind Hebezeuge für Personen mit Sessel, Stehplattform oder Rollstuhlplattform, die in einer geneigten Ebene entlang einer Treppe (Stiege) oder einer zugänglichen geneigten Oberfläche fahren und vorwiegend für die Verwendung durch Personen mit eingeschränkter Mobilität bestimmt sind.

..."

"§ 4

Bewilligungspflicht, Verfahren

(1) Der Einbau sowie jede wesentliche Änderung einer überwachungsbedürftigen Hebeanlage bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.

...

(4) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen der NÖ BO 2014 für das Bewilligungsverfahren sinngemäß. Zusätzlich ist § 5 (Antragsbeilagen, Vorprüfung) und § 6 (Abnahmeprüfung, Anlagenbuch) zu entsprechen.

Dem Vorhaben darf insbesondere keine Bestimmung

- dieses Gesetzes oder
- einer Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz

entgegen stehen.

§ 23 Abs. 2, § 24 Abs. 1 bis 5, 7 und 8 sowie § 30 Abs. 4

NÖ BO 2014 gelten sinngemäß.

..."

§ 6 NÖ BO 2014 in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 50/2017 und § 18 NÖ BO 2014 in der Fassung LGBl. Nr. 12/2018 lauten auszugsweise:

"§ 6

Parteien und Nachbarn

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung:

1. der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks

..."

"§ 18

Antragsbeilagen

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. Angaben über das Grundeigentum und Nachweis des Nutzungsrechtes, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht:

- a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
- b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum,

sofern es sich nicht um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des

Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 87/2015, handelt, oder

..."

Das WEG 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung BGBl. I Nr. 114/2002 (Kundmachung des Bundeskanzlers betreffend die Berichtigung von Druckfehlern im Bundesgesetzblatt) und der weiteren hier maßgeblichen Fassung BGBl. I Nr. 87/2015 lautet in den §§ 2, 18, 20, 28 und 29 (zum Teil) auszugsweise wie folgt:

"Begriffsbestimmungen

§ 2. ...

(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.

..."

"Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft

§ 18. (1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht 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.

..."

"Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 20. (1) Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

..."

"Ordentliche Verwaltung

§ 28. (1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 - die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:

1. die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt,

..."

"Außerordentliche Verwaltung

§ 29. (1) Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten

Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate, bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (§ 25 Abs. 2) hingegen sechs Monate und beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß § 24 Abs. 5.

(2) Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn

1. die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder
2. die Kosten der Veränderung - unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten - nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten.

(3) Eine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses aus dem Grund des Abs. 2 Z 2 hat nicht stattzufinden, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.

(4) Würde die Veränderung nur zu einer Beeinträchtigung des Antragstellers führen, die finanziell ausgeglichen werden kann, so hat das Gericht auszusprechen, dass die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden angemessenen Entschädigung vorgenommen werden darf.

(5) Im Übrigen gelten für Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung die §§ 834 und 835 ABGB.

(6) Unbeschadet seiner unbeschränkbaren Vertretungsbefugnis (§ 20 Abs. 1) darf der Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur auf Grund eines Beschlusses nach Abs. 1 durchführen."

Bei der Baubewilligung handelt es sich um einen antragsbedürftigen Verwaltungsakt, der nur dann rechtmäßig ist, wenn ein auf seine Erlassung gerichteter, von einer hiezu legitimierten Partei gestellter Antrag vorliegt (VwGH 11.5.2010, 2009/05/0064). Im konkreten Fall erfolgte die Antragstellung – wie sich zum einen aus dem Antrag selbst und zum anderen aus der Baubeschreibung ergibt – durch die Eigentümergemeinschaft der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und ist auch der Berufungsbescheid ausdrücklich an diese adressiert. Der beantragte Treppenschrägaufzug befindet sich im allgemein zugänglichen Stiegenhaus des Wohngebäudes und soll die Überwindung der ersten Stufen bis zum Lift ermöglichen. Jeder Wohnungseigentümer wird diesen mittels ausgefolgtem Schlüssel nutzen können. Der Treppenschrägaufzug wird somit der Benützung durch alle Mit- und Wohnungseigentümer offenstehen und dient dessen Einbau der Wahrnehmung der gemeinschaftlichen Interessen, weshalb die Eigentümergemeinschaft C im Gegenstand antragslegitimiert ist.

Nach ständiger hg. Judikatur nimmt der vom Bauwerber verschiedene Miteigentümer am Baubewilligungsverfahren als Partei regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob die liquid erforderliche, als Beleg dem Ansuchen anzuschließende Zustimmung der Miteigentümer vorliegt oder nicht. Darüber hinaus können die Miteigentümer noch Partei des Bauverfahrens hinsichtlich der ihr Eigentum unmittelbar betreffenden Auflagen sein. So gesehen genießen die Miteigentümer im Baubewilligungsverfahren nur eine eingeschränkte Parteistellung. Hiebei fordert § 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b BO bei Vorhandensein mehrerer Miteigentümer des Baugrundstückes nur mehr die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen. Ausgehend vom klaren Gesetzeswortlaut ist daher bei Vorliegen der Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer nach Anteilen eine Berücksichtigung der Minderheitsmitglieder betreffend die Zustimmung zum Bauvorhaben auf ihrem Grundstück nicht mehr gefordert (vgl. etwa das Erkenntnis vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0158, mwN; ferner in diesem Zusammenhang das Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2007/05/0222). (VwGH 15.3.2011, 2009/05/0301). Diese noch zur NÖ Bauordnung 1996 ergangene Rechtsprechung kann ohne weiteres auf die aktuelle Rechtslage übertragen werden, da die NÖ Bauordnung 2014 in dieser Hinsicht unverändert ist.

Im Gegenstand liegt unstrittig ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft vor, wonach auf Grund einer Abstimmung am 25.4.2017 12.516 Anteile von 18.249 Anteilen dem Einbau eines Plattformtreppenliftes zugestimmt haben. Damit liegt ein entsprechender Beleg vor, auf Grund dessen es keinesfalls fraglich sein kann, dass die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen vorliegt.

Unbeachtlich ist dabei die zivilrechtliche Anfechtung dieses Beschlusses durch die Beschwerdeführer als Minderheit. Die von den Beschwerdeführern vorgebrachte OGH-Judikatur ist auf die gegenständliche Rechtslage nicht übertragbar, da die NÖ Bauordnung lediglich die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen erfordert und eben nicht die Zustimmung aller Miteigentümer. Auch liegt im Gegenstand keine Konstellation vor, in welcher die Zustimmung durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden müsste. Die Auffassung der belangten Behörde, dass die erforderliche Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b NÖ BO 2014 vorlag, begegnet somit keinen Bedenken.

Zum Vorbringen der Befangenheit des Bürgermeisters im erstinstanzlichen Verfahren wird festgehalten, dass wie schon die belangte Behörde auch das Verwaltungsgericht keine sachlichen Bedenken gegen den Bescheid feststellen konnte, weshalb die Befangenheit des Verwaltungsorgans der ständigen Rechtsprechung folgend von den Beschwerdeführern nicht mit Erfolg eingewendet werden konnte. Die Vorgangsweise der Organwalter beider Instanzen bietet keinen Grund zur Annahme, die handelnden Verwaltungsorgane hätten nicht die gebotene Objektivität gewahrt und seien im Sinn des § 7 AVG befangen gewesen.

Auf Grund der eingeschränkten Parteistellung der Beschwerdeführer als Miteigentümer im Sinne der oben zitierten Judikatur vermögen sie auch mit ihrem Vorbringen, dass die im Berufungsbescheid – im Übrigen zutreffende - erfolgte Richtigstellung der Bauwerberin auf „Eigentümergeinschaft C“ keine zulässige Berichtigung gemäß § 62 Abs. 4 AVG sei, keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides geltend zu machen. Die rechtmäßige Vertretungsbefugnis der D ergibt sich insbesondere aus § 19 iVm § 20 WEG.

Da überdies mit der erteilten Baubewilligung keine die Beschwerdeführer als Miteigentümer hinsichtlich ihres Eigentums unmittelbar betreffenden Auflagen verbunden sind, vermag das Landesverwaltungsgericht auch insoweit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides zu erblicken.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie abzuweisen war.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Schlagworte

Bau- und Raumordnungsrecht; Baubewilligung; Treppenschrägaufzug; Parteistellung; Eigentümergeinschaft; Verwalter;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2019:LVwG.AV.259.004.2018

Zuletzt aktualisiert am

09.10.2019

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwG Niederösterreich, <http://www.lvwg.noel.gv.at>