

TE Vwgh Erkenntnis 2019/11/13 Ro 2017/05/0014

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.11.2019

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich
L82003 Bauordnung Niederösterreich
20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

BauO NÖ 2014 §18 Abs1 Z1
BauO NÖ 2014 §18 Abs1 Z1 lit a
BauO NÖ 2014 §18 Abs1 Z1 lit b
WEG 2002 §16 Abs2
WEG 2002 §2 Abs1

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bayjones und den Hofrat Dr. Enzenhofer sowie die Hofrätinnen Mag.a Merl, Mag. Rehak und Dr. Leonhartsberger als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Wölfl, über die Revision des Ing. B K in B, vertreten durch die Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte - Partnerschaft in 1010 Wien, Gonzagagasse 14, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 10. April 2017, LVwG-AV-1252/002-2016, betreffend ein Baubewilligungsverfahren (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Gemeindevorstand der Marktgemeinde B; mitbeteiligte Partei: H S in W, vertreten durch Mag. Herta Bauer, Rechtsanwältin in 1230 Wien, Haeckelstraße 10/1; weitere Partei: Niederösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Marktgemeinde B hat dem Revisionswerber Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Der Revisionswerber und die mitbeteiligte Partei (in der Folge: Bauwerberin) sind Miteigentümer des gegenständlichen Baugrundstückes Nr. 325/12, KG. B. Der Revisionswerber hält einen Anteil von 1.218/2827 an der Liegenschaft, verbunden mit Wohnungseigentum am Geschäftslokal Top 2 und an der Wohnung W 5, die Bauwerberin hält einen Anteil von 1.609/2827 an der Liegenschaft, verbunden mit Wohnungseigentum an den Geschäftslokalen Top 1, 3 und 4.

2 Mit dem am 19. Mai 2015 bei der Baubehörde eingelangten Antrag ersuchte die Bauwerberin (als

Mehrheitseigentümerin der betreffenden Liegenschaft) um Erteilung der (nachträglichen) baubehördlichen Bewilligung für den bereits erfolgten Umbau des Betriebsgebäudes auf der gegenständlichen Liegenschaft. 3 Der Bürgermeister der Marktgemeinde B erteilte mit Bescheid vom 31. Mai 2016 die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen.

4 In seiner dagegen erhobenen Berufung machte der Revisionswerber unter Berufung auf § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b NÖ Bauordnung 2014 (im Folgenden: BO) geltend, es handle sich bei dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben um bewilligungspflichtige Bauführungen eines Wohnungseigentümers. Derartige Bauführungen dürften nur mit Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer baubehördlich bewilligt werden, jedenfalls sei die Zustimmung bzw. das Ansuchen des betroffenen Wohnungseigentümers erforderlich. Im vorliegenden Fall sei er als Wohnungseigentümer direkt betroffen. Seine Zustimmung zum gegenständlichen Bauvorhaben sei nicht gegeben.

5 Die belangte Behörde wies die Berufung mit Bescheid vom 12. September 2016 als unbegründet ab. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, die Regelung des § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO, auf die sich die Berufung beziehe, sei mit der Novelle der BO 2014 eingefügt worden. Diese Bestimmung diene ausschließlich einer Vereinfachung, wenn der Wohnungseigentümer selbst den Antrag stelle und die Baumaßnahmen nur "seinen Anteil" betreffen. Er erspare sich die Zustimmung anderer Miteigentümer über die Hälfte der Miteigentumsanteile hinaus. Diese Bestimmung bedeute aber keinesfalls, dass nur der Wohnungseigentümer den Antrag stellen könne oder aber dass dieser dem Antrag ausdrücklich zustimmen müsse. Es sei ausschließlich eine Vereinfachung für den Wohnungseigentümer als Antragsteller. Erfolge - wie im vorliegenden Fall - die Antragstellung durch eine andere Person als den Wohnungseigentümer, dann müsse die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentumsanteile vorliegen. Unbestritten sei die Bauwerberin Mehrheitseigentümerin des Gebäudes.

6 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wurde die dagegen erhobene Beschwerde des Revisionswerbers als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig sei. 7 Begründend führte das Verwaltungsgericht nach Darstellung des Verfahrensganges und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, dass der Gesetzgeber mit der mit 1. Februar 2015 in Kraft getretenen Neufassung des § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO auf die Besonderheiten des Wohnungseigentumes gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) habe eingehen wollen. Wohnungseigentum sei das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 WEG 2002). Der Wohnungseigentümer sei entsprechend nach § 16 WEG 2002 zivilrechtlich berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt baulich oder sonst zu ändern, ohne die Zustimmung der anderen Liegenschaftseigentümer einholen zu müssen. Weder die Eigentümergemeinschaft noch die Miteigentümer der Liegenschaft hätten ein Nutzungsrecht an dem Wohnungseigentumsobjekt. Der Wohnungseigentümer sei der Einzige, der Nutzungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt habe und daher auch übertragen könne. Während bei (schlichtem) Miteigentum eine nach Anteilen berechnete Mehrheit an Miteigentümern befugt sei, über das Miteigentum zu verfügen (§ 833 ABGB), sei der Wohnungseigentümer zivilrechtlich allein befugt, über sein Wohnungseigentumsobjekt zu verfügen.

8 Dem trage die Neufassung des § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO nunmehr insofern Rechnung, als die Baubewilligung für Zu- oder Umbauten innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes nun nicht mehr durch die Weigerung anderer Miteigentümer verhindert werden könne. In einem solchen Falle könne der Bewilligungsantrag alleine vom Wohnungseigentümer des betroffenen Wohnungseigentumsobjektes gestellt werden, ohne dass es der Zustimmung anderer - nicht am Wohnungseigentumsobjekt nutzungsberechtigter - Wohnungseigentümer bedürfe.

9 Das bedeute, dass im Fall von Miteigentum grundsätzlich die Zustimmung der Eigentümermehrheit erforderlich sei. Sollte es sich jedoch um ein Bauvorhaben innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes handeln, dann sei ausnahmsweise die Zustimmung der Eigentümermehrheit bzw. deren Nachweis nicht erforderlich, sondern es reiche in einem solchen Fall die Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers aus. Für Bauvorhaben innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes

könne demnach die Zustimmung der Eigentümermehrheit durch die Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers ersetzt werden. Dass jedoch in einem solchen Fall die Zustimmung der Eigentümermehrheit allein nicht ausreichen würde, ergebe sich aus dem Wortlaut der Bestimmung nicht.

10 Bei Zustimmung der Eigentümermehrheit sei die Zustimmung betroffener Wohnungseigentümer weiterhin nicht Voraussetzung für die Erteilung der öffentlich-rechtlichen Baubewilligung, sondern lediglich zivilrechtlich Voraussetzung für die Ausführung des baubewilligten Vorhabens. Mit der Baubewilligung werde ein öffentliches Recht zur Ausführung eines Bauvorhabens in Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften eingeräumt, eine vollstreckbare Verpflichtung gegenüber dem Wohnungseigentümer zur Duldung der Bauausführung ergebe sich daraus jedenfalls nicht. Es stehe dem Wohnungseigentümer daher auch frei, die Bauausführung auf dem Zivilrechtsweg - mit dem im zivilgerichtlichen Verfahren üblichen Kostenrisiko - zu verhindern.

11 Im vorliegenden Fall sei die gemäß § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO erforderliche Zustimmung der Eigentümermehrheit bereits durch die Antragstellung durch die Mehrheitseigentümerin ausreichend belegt.

12 Die Zulässigkeit der Revision wurde damit begründet, dass im vorliegenden Fall die Rechtsfrage relevant sei, ob nach § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO im Fall von Wohnungseigentum zur Beantragung einer Baubewilligung für Umbauten in einem Wohnungseigentumsobjekt die Zustimmung der Eigentümermehrheit ausreiche.

13 Der Verwaltungsgerichtshof habe sich bislang nur zur Vorgängerbestimmung, § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b NÖ Bauordnung 1996, geäußert. Diese habe vorgesehen, dass dem Antrag auf Baubewilligung bei Miteigentum der Nachweis der Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen anzuschließen sei. § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO sehe zwar ebenfalls vor, dass dem Antrag auf Baubewilligung bei Miteigentum der Nachweis der Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen anzuschließen sei, dies aber nur "sofern es sich nicht um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung (...) handelt". Zu dieser Bestimmung bzw. zu der hier relevanten Rechtsfrage liege noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor.

14 In der dagegen erhobenen Revision wird die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes beantragt.

15 Die belangte Behörde und die Bauwerberin haben jeweils eine Revisionsbeantwortung erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

16 Die vorliegende Revision erweist sich auf Grund der Ausführungen des Verwaltungsgerichtes als zulässig. 17 Die maßgeblichen Bestimmungen der BO, LGBl. Nr. 1/2015 in der im Revisionsfall anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 106/2016, lauten auszugsweise:

"§ 14.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;

...

3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;

...

§ 18.

Antragsbeilagen

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift) höchstens 6 Monate alt oder Nachweis des Nutzungsrechtes:

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. 30/2012, handelt,

oder

- c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.

..."

18 Die relevanten Bestimmungen des WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 - §§ 1 und 16 WEG 2002 in der Stammfassung und § 2 WEG 2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 124/2006 - lauten auszugsweise:

"Regelungsgegenstand

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

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 (wohnungseigentumsstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. ...

...

(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.

...

"Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts

§ 16. (1) Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu.

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes:

..."

19 Der Revisionswerber führt in der Revision aus, dass gemäß § 18 Abs. 1 Z 1 BO der Baubewilligung ein Nachweis des Grundeigentums oder des Nutzungsrechts beigelegt werden müsse. Dies könne auf eine der in den lit. a bis lit. c des § 18 Abs. 1 Z 1 BO genannten Arten erfolgen. Konkret gehe es um die Auslegung der lit. b in § 18 Abs. 1 Z 1 BO. Nach der NÖ Bauordnung 1996 habe das Nutzungsrecht durch den Nachweis der Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum nachgewiesen werden können. Mit Inkrafttreten der BO sei auch § 18 BO teilweise neu gefasst worden und sollte auf das inzwischen in Kraft getretene WEG 2002 und die Besonderheiten von Wohnungseigentum und Wohnungseigentumsobjekten verstärkt Bedacht genommen werden. Nach § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO sei die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum nur mehr dann für den Nachweis des Nutzungsrechts ausreichend, "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" handle. Mit diesem im Rahmen der Neufassung eingefügten Zusatz habe der Gesetzgeber auf die Besonderheiten des Wohnungseigentums eingehen und diese auch bei Erteilung der

Baubewilligung berücksichtigen wollen. Gemäß § 2 Abs. 1 WEG 2002 sei Wohnungseigentum "das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen".

20 Dieses ausschließliche Nutzungsrecht bzw. das alleinige Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers werde nunmehr auch von § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO in zweierlei Hinsicht berücksichtigt:

Zum einen solle die Novellierung eine Vereinfachung für einen Wohnungseigentümer mit sich bringen, der Veränderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt herbeiführen wolle. Während eine solche unter den Voraussetzungen des § 16 WEG 2002 zivilrechtlich zulässig sei, habe der Wohnungseigentümer bis zur BO dennoch die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer nach Anteilen für eine Baubewilligung gebraucht. Dadurch habe ein Mehrheitseigentümer eine Änderung im Inneren des Wohnungseigentumsobjektes verhindern können, die auf ihn keinerlei Auswirkung gehabt hätte. Andererseits solle die Novellierung auch verhindern, dass ein Mehrheitseigentümer Veränderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt ohne die Zustimmung des Wohnungseigentümers durchführen könne. Dies würde dem alleinigen Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers widersprechen, wäre aber nach der davor geltenden Regelung möglich gewesen. Dies sei nach der geltenden Fassung der BO nicht mehr der Fall, weil der Gesetzestext eindeutig besage, dass die Zustimmung der Anteilsmehrheit dann nicht ausreiche, wenn es sich um einen Zu- oder Umbau in einem Wohnungseigentumsobjekt im Sinn des WEG 2002 handle.

21 Diese zuletzt angesprochene Problematik der Regelung des § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b NÖ Bauordnung 1996 habe dem Grundsatz der Verwaltungsökonomie widersprochen. So habe ein Mehrheitseigentümer eine Baubewilligung ohne Zustimmung des Wohnungseigentümers erlangen können. Diese Baubewilligung sei jedoch zivilrechtlich ohne Zustimmung des Wohnungseigentümers nicht umsetzbar gewesen. Die mangelnde Durchsetzbarkeit einer solchen Baubewilligung sei bei der Interpretation der gegenständlichen Norm zu berücksichtigen, weil bei der Auslegung jener Deutung der Vorzug zu geben sei, die die Regelung innerhalb der Rechtsordnung konsequent erscheinen lasse. Im vorliegenden Fall habe der Gesetzgeber bewusst eine Regelung geschaffen, die ein unnötiges - weil im Ergebnis undurchsetzbares - Verfahren verhindern solle.

Mit diesem Vorbringen zeigt der Revisionswerber im Ergebnis eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses auf:

22 Die vom Verwaltungsgericht vertretene Auslegung, wonach im Fall von Miteigentum an einer Liegenschaft zwar grundsätzlich die Zustimmung der Eigentümermehrheit erforderlich sei, dieses Zustimmungserfordernis bei Bauvorhaben innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes aber durch die Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers ersetzt werden könne, sodass für solche Bauführungen letztlich sowohl die Zustimmung der Eigentümermehrheit allein als auch die Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers für sich allein ausreichen, findet im Gesetzeswortlaut keine Deckung.

23 Nach § 18 Abs. 1 Z 1 BO ist dem Antrag auf Baubewilligung der Nachweis des Grundeigentums oder der Nachweis des Nutzungsrechtes anzuschließen. Die lit. a bis c dieser Bestimmung regeln, wodurch ein solcher Nachweis erbracht werden kann. Demnach ist dieser Nachweis zu erbringen entweder durch die Zustimmung des Grundeigentümers (lit. a) oder die 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 handelt (lit. b), oder durch einen vollstreckbaren Titel gemäß lit. c.

24 Nach dem insoweit klaren Wortlaut der genannten Bestimmung ist somit im Fall von Alleineigentum an einer Liegenschaft die Zustimmung des Grundeigentümers notwendig (lit. a), während im Fall von Miteigentum an einer Liegenschaft grundsätzlich die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen erforderlich ist, es sei denn, es handelt sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes (lit. b). Die Frage, wie der in § 18 Abs. 1 Z 1 BO geforderte Nachweis im Fall von Miteigentum bei Zu- oder Umbauten innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes zu erbringen ist, hat der Landesgesetzgeber nicht ausdrücklich geregelt. Angesichts der Bestimmungen des WEG 2002, auf welche der Landesgesetzgeber im vorliegenden Zusammenhang ausdrücklich verwiesen hat, ist davon auszugehen, dass in solchen Fällen nur jener Miteigentümer, dem das Wohnungseigentum am von den Baumaßnahmen betroffenen Wohnungseigentumsobjekt zukommt, den Antrag auf Baubewilligung stellen kann bzw. ein solcher Bauantrag seiner Zustimmung bedarf (vgl. dazu §§ 2 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 WEG 2002).

25 Betrifft demnach das Bauvorhaben andere als die in § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO genannten baulichen Maßnahmen, kann das für die Antragstellung erforderliche Nutzungsrecht durch die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen nachgewiesen werden. Handelt es sich bei einem Bauvorhaben jedoch um Zu- oder Umbauten innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes im Sinn des § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO, ist der Nachweis des Nutzungsrechtes durch die Zustimmung dieses Wohnungseigentümers zu erbringen.

26 Welche Baumaßnahmen im Revisionsfall konkret bewilligt wurden, hat das Verwaltungsgericht nicht festgestellt und ist aus den in den vorgelegten Verfahrensakten enthaltenen Unterlagen nicht eindeutig ersichtlich. So beantragte die Bauwerberin nach den Angaben in ihrem am 19. Mai 2015 bei der Baubehörde eingelangten Bauansuchen den "Umbau - ausgenommen Wohng". Eine Baubeschreibung liegt in den Akten nicht auf. In den bewilligten Einreichplänen wird hingegen die Top 5 (das ist offenbar die im Wohnungseigentum des Revisionswerbers stehende Wohnung) als Zubau zum Betriebsgebäude dargestellt, während im Baubewilligungsbescheid vom 31. Mai 2016 die Bewilligung (nur) für einen Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes erteilt und in der - einen Bestandteil der Baubewilligung bildenden - Niederschrift über die stattgefundene Vorprüfung vom 17. Mai 2016 festgehalten wird, dass vom gegenständlichen Ansuchen auf Erteilung einer Baubewilligung "jener Gebäudeteil, der in Abweichung zur ursprünglichen Baubewilligung vor mehr als 30 Jahren, in Abweichung zu der damaligen Baubewilligung, als Wohnung ausgebaut wurde" ausgenommen sein soll (Anm.: sofern damit auf die Bestimmung des § 70 Abs. 6 BO Bezug genommen werden sollte, findet sich in den Verfahrensakten schon kein für eine solche Genehmigungsfiktion erforderlicher Antrag); gleichzeitig wurde in der Baubewilligung für den Fall der Verwirklichung des Bauvorhabens auch eine sich auf den Zubau beziehende Auflage (Absturzsicherung) vorgeschrieben.

27 Das Verwaltungsgericht hat diesen Widerspruch zwischen dem Spruch des Baubewilligungsbescheides und den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen nicht aufgeklärt und insbesondere keine Feststellungen dazu getroffen, ob es sich bei den vom Bauvorhaben konkret umfassten bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen (auch) um Zu- oder Umbauten innerhalb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjektes im Sinn des § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b BO handelt oder nicht. Wegen des Fehlens der für die rechtliche Beurteilung notwendigen Sachverhaltsfeststellungen liegt ein sekundärer Feststellungsmangel vor, der das angefochtene Erkenntnis mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet (vgl. VwGH 27.7.2017, Ro 2017/07/0003).

Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

28 Die Kostenentscheidung beruht auf den § 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013, in der Fassung BGBl. II. Nr. 8/2014.

Wien, am 13. November 2019

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2019:RO2017050014.J00

Im RIS seit

15.01.2020

Zuletzt aktualisiert am

15.01.2020

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at