jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1998/6/30 98/05/0081

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.06.1998

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

BauO Wr §129 Abs10 idF 1996/042;
BauO Wr §129 Abs10;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §1 Abs2;
GaragenG Wr 1957 §3 Abs1 litb idF 1996/043;
GaragenG Wr 1957 §3 Abs1 litb;
GaragenG Wr 1957 §3 Abs2;
VVG §5;
VwRallg;
WEG 1975 §13c idF 1993/800;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. des Kurt Friedrich, 2. der Pauline Komornik,

3. des Andreas Gahsler, 4. der Lotte Freudenschuss, 5. des Siegfried Schütz, 6. des Friedrich Haiden und 7. der Erika Haiden, alle in Wien, vertreten durch Dr. Paul Appiano, Dr. Paul Georg Appiano und Dr. Bernhard Kramer, Rechtsanwälte in Wien I, Bösendorferstraße 7, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Februar 1998, Zl. MD-VfR- B V -8/97, betreffend baupolizeilichen Auftrag, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Aufgrund der Beschwerde und der dieser angeschlossenen Ausfertigung des angefochtenen Bescheides ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft Schloßgasse 3 im 5. Wiener Gemeindebezirk. Mit den jeweiligen Mindestanteilen an der Liegenschaft ist das Wohnungseigentum an einzelnen Wohnungen jeweils untrennbar verbunden. Die Beschwerdeführer sind somit Wohnungseigentümer. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Hof, der zum gemeinsamen Teil der Liegenschaft gehört. In dem Hof sind mit Bescheid vom 27. Juli 1962 vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge bewilligt worden. In der ersten Jahreshälfte 1997 ist von einer Wohnungseigentümerin zur Anzeige gebracht worden, daß im Hof fallweise insgesamt sechs Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 20. Juni 1997 wurde den Eigentümern des Hauses und der Liegenschaft Schloßgasse 3 im 5. Wiener Gemeindebezirk gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien der Auftrag erteilt, sofort nach Rechtskraft dieses Bescheides die "bewilligungswidrige Benützung des Hofes zum Einstellen von mehr als vier Kraftfahrzeugen zu unterlassen".

Aufgrund der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführer wurde der erstinstanzliche Bescheid dahingehend abgeändert, daß der zweite Absatz des angefochtenen Bescheidspruches folgendermaßen zu lauten habe:

"Sofort nach Rechtskraft dieses Bescheides ist das Einstellen von mehr als vier Kraftfahrzeugen (PKW) auf dem vier Stellplätze umfassenden Einstellplatz im Hof sowie das Einstellen auf den weiteren Hofflächen zu unterlassen."

Diese Entscheidung ist im wesentlichen damit begründet, daß der Hof sowie die darin im Konsensplan eingezeichneten Stellplätze keiner Wohnung zugeordnet seien. Es handle sich daher um einen gemeinsamen Teil des Hauses. Der Verweis auf § 129 Abs. 10 vierter Satz Bauordnung für Wien sei daher verfehlt. Die Baubehörde erster Instanz habe den Auftrag zu Recht an alle Miteigentümer des Gebäudes und der baulichen Anlagen gerichtet. Ob eine zivilrechtliche Durchsetzbarkeit des Auftrages gegenüber den Nutzern der Abstellplätze gegeben sei, sei im Bauverfahren nicht zu prüfen gewesen. Die Beschwerdeführer würden auch die Rechtslage verkennen, wenn sie die Auffassung verträten, daß neben einer bewilligten Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auch die Regelung des § 3 Abs. 2 Wiener Garagengesetz zur Anwendung komme. Werde die Zahl von zwei Fahrzeugen auf den in § 3 Abs. 2 Wiener Garagengesetz genannten Flächen überschritten, dann bestehe eben hinsichtlich aller zum Abstellen verwendeten Flächen die Bewilligungspflicht nach § 3 Abs. 1 lit. b leg. cit. Durch die Bewilligung der vier Abstellplätze sei daher die Erleichterung des § 3 Abs. 2 leg. cit. hinfällig geworden. Unbestritten sei, daß fallweise mehr als vier Kraftfahrzeuge im Hof abgestellt seien. Den Beschwerdeführern sei recht zu geben, daß im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides die Abweichung von den Bauvorschriften nicht konkret genug dargestellt worden sei. Da sich naturgemäß die Situation täglich ändern könne - es handle sich im gegenständlichen Fall unbestrittenermaßen um betriebsbereite Fahrzeuge - sei der Spruch des angefochtenen Bescheides abzuändern gewesen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien, LBGl. Nr. 12/1930 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 42/1996 (im folgenden: WBO), lautet:

"(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige nicht erwirkt worden ist, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten."

Zunächst ist festzustellen, daß auch bei einer Verletzung einer Bestimmung über die baubehördliche Bewilligungspflicht nach dem Wiener Garagengesetz § 129 Abs. 10 WBO über die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände anzuwenden ist, weil nach § 1 Abs. 2 Wiener Garagengesetz die Bestimmungen der Bauordnung gelten,

sofern das Wiener Garagengesetz keine abweichenden Vorschriften enthält (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 31. Mai 1988, Zl. 88/05/0117, und vom 31. Jänner 1995, Zl. 94/05/0351).

Die Beschwerdeführer meinen zunächst, der Bescheid hätte im Hinblick auf das dritte Wohnrechtsänderungsgesetz (insbesondere § 13c WEG) an die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtet werden müssen. Wegen unrichtiger Bescheidadressaten wäre der Bescheid aufzuheben.

Diesem Vorbringen ist entgegenzuhalten, daß Normadressat für Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 WBO der Eigentümer (die Miteigentümer) eines vom baupolizeilichen Auftrag erfaßten Baues ist (sind). Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem hg. Erkenntnis vom 27. Februar 1998, Zl. 96/06/0182, ausgesprochen hat, bietet der Wortlaut des § 13c Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417 in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, keinerlei Hinweis dafür, daß mit der Einführung der mit eingeschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Wohnungseigentümergemeinschaft an den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft und an den darauf befindlichen Gebäuden etwas geändert werden sollte. Auch der Wiener Baurechtsgesetzgeber - wie im zitierten Erkenntnis der Tiroler Baurechtsgesetzgeber - hat als Bescheidadressaten und als Partei des baupolizeilichen Verfahrens den Eigentümer (die Miteigentümer) der baulichen Anlage vorgesehen. Es sind auch in § 129 Abs. 10 WBO im Falle des Miteigentums die einzelnen Miteigentumsrechte angesprochen. § 13c WEG berührt die Eigentumsverhältnisse an baulichen Anlagen nicht. Der vorliegende baupolizeiliche Auftrag, der sich auf einen gemeinsamen Teil der Liegenschaft bezieht, wurde daher zu Recht nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern den Miteigentümern (u.a. den Beschwerdeführern) erteilt.

Weiters wenden sich die Beschwerdeführer gegen die durch die belangte Behörde vorgenommene Auslegung des § 3 Abs. 1 und 2 Wiener Garagengesetz. Es sei davon auszugehen, daß die im Jahre 1962 erteilte Bewilligung eine solche für vier weitere Abstellplätze sei, sodaß die Benützung durch insgesamt sechs Kraftfahrzeuge dem Konsens entspreche. Andernfalls hätte in der Begründung des Bescheides aus dem Jahre 1962 ausgeführt werden müssen, daß der Konsens für die Benützung von (nach dem Gesetz schon zustehenden) zwei KFZ-Abstellplätzen auf insgesamt vier erweitert werde, und nicht die Genehmigung für vier Abstellplätze generell erteilt werde. Die belangte Behörde hätte sich aber jedenfalls damit auseinandersetzen müssen, was der Bescheid aus dem Jahr 1962 seinerzeit habe bewilligen wollen. Die Beschwerdeführer hätten sich weiters in diesem Zusammenhang auf die jahrzehntelange Übung und die Duldung der Behörde, sohin auf den materiellen Bescheidinhalt und die dadurch erlangten wohlerworbenen Rechte zur "Abstellung" von insgesamt sechs Kraftfahrzeugen, berufen. Zu alldem sei von der belangten Behörde kein Ermittlungsverfahren durchgeführt worden.

Gemäß § 3 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und über Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz), LGBl. Nr. 22/1957 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 43/1996, bedarf, sofern nicht § 62a oder § 70a der Bauordnung für Wien zur Anwendung kommt, die Verwendung von Flächen oder Räumen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, ohne daß eine Bauführung erfolgt, soweit hiefür eine behördliche Bewilligung noch nicht vorliegt, einer behördlichen Bewilligung im Sinne der §§ 60 und 70 oder 71 der Bauordnung für Wien. Gemäß § 3 Abs. 2 Wiener Garagengesetz bedarf das Einstellen von höchstens zehn Krafträdern oder zwei Kraftwagen mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3500 kg auf einer unbebauten Liegenschaft oder in einem nicht allseits durch Gebäudemauern umschlossenen Hof von mindestens 80 m2 Grundfläche, weiters im Seitenabstand gegen Nachbarliegenschaften, wenn dieser Seitenabstand mindestens 3 m breit ist, keiner Bewilligung. Die Bestimmungen der §§ 5 und 6 Abs. 1 dieses Gesetzes sowie die Vorschriften über den Betrieb von Einstellplätzen gelten auch für solche Anlagen.

Aus diesen Regelungen ergibt sich, daß das Einstellen von höchstens zwei Kraftwagen in dem näher umschriebenen Sinne keiner Bewilligung nach diesem Gesetz bedarf. Werden jedoch Flächen oder Räume für das Einstellen von mehr als zwei Kraftfahrzeugen (u.a. solcher von der in Abs. 2 umschriebenen Art) verwendet, sind sämtliche zum Einstellen verwendeten Flächen oder Räume bewilligungspflichtig. In letzterem Fall wird dann die für die Bewilligungsfreiheit maßgebliche Voraussetzung (u.a. daß höchstens zwei Kraftwagen bestimmter Art eingestellt werden) nicht mehr erfüllt. Die belangte Behörde hat daher zu Recht die Auffassung vertreten, daß in dem in Frage stehenden Hof nur die vier bewilligten Abstellplätze rechtmäßig bestehen. Da eine andere Auslegung des § 3 Abs. 1 und 2 Wiener Garagengesetz nicht in Betracht kommt, war auch eine Auseinandersetzung der belangten Behörde mit dem Inhalt des

Bescheides, mit dem im Jahr 1962 vier Abstellplätze bewilligt wurden, nicht erforderlich. Die Beschwerdeführer weisen selbst darauf hin, daß der Spruch des Bescheides aus dem Jahre 1962 gerade nicht dahin gelautet hat, daß das Einstellen von vier weiteren Kraftfahrzeugen, sondern von vier Kraftfahrzeugen bewilligt worden sei.

Weiters meinen die Beschwerdeführer, die belangte Behörde habe zu Unrecht nicht darauf Bedacht genommen, daß die gegen sämtliche Wohnungseigentümer ausgesprochene Unterlassungsverpflichtung an der zivilrechtlichen Durchsetzbarkeit im Innenverhältnis scheitere, weil die Untersagung der Benützung im Innenverhältnis, also die Entziehung zweier Kraftfahrzeug-Abstellplätze eines einstimmigen Beschlusses der Miteigentümer bedürfte, der nicht vorliege, und die fehlenden Zustimmungen durch die Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzt werden müßten, sofern sich überhaupt eine Mehrheit finde.

Dem ist entgegenzuhalten, daß bei der Erlassung des vorliegenden baupolizeilichen Auftrages an die Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes samt Hof - wie dies die belangte Behörde zutreffend vertreten hat - gemäß dem Wortlaut des § 129 Abs. 10 WBO die Frage der zivilrechtlichen Durchsetzbarkeit des Auftrages gegenüber den anderen Wohnungseigentümern oder gegenüber den Nutzern der für rechtswidrig erkannten Abstellplätze nicht von Bedeutung ist und daher nicht zu prüfen war. Die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, die von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang ins Treffen geführt wird (siehe die in Geuder - Hauer, Wiener Bauvorschriften3, 598 f, E. 92 zu § 129 Abs. 10 WBO), bezieht sich darauf, daß die Verantwortung für den ordnungsgemäßen, d.h. den jeweiligen baurechtlichen Normen entsprechenden Zustand von Baulichkeiten im öffentlichen Bereich und auch in privatrechtlicher Hinsicht den Eigenümer der Baulichkeit trifft und daß demgegenüber die Verantwortlichkeit des Grundeigentümers, wenn dieser nicht auch Eigentümer der Baulichkeit ist, zurückzutreten hat. In dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. April 1965, Zl. 24/64, ist die auch maßgebliche privatrechtliche Verantwortlichkeit des Eigentümers der Baulichkeit deutlich ausgesprochen worden, da es der Eigentümer einer Baulichkeit ist, "dem allein die Verfügungsgewalt über siese zukommt, weshalb auch nur er ohne besonderen Privatrechtstitel rechtlich in der Lage ist, bauliche Änderungen - zu welchen sowohl die Instandsetzung als auch die Herstellung des bauordnungsgemäßen Zustandes zählen - an ihr vorzunehmen". Aus diesen Erkenntnissen kann für die Auffassung der Beschwerdeführer nichts gewonnen werden. Ob eine gemäß dem VVG im Falle des Vorliegens einer unvertretbaren Leistung (wie sie im vorliegenden Fall anzunehmen ist) beachtliche Unmöglichkeit der Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages gegeben ist, ist eine Frage, die allein im Vollstreckungsverfahren bei Anwendung des § 5 VVG von Bedeutung und zu prüfen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. März 1997, Zl. 96/05/0112, und die in diesem Erkenntnis dazu zitierte Vorjudikatur, sowie die in Ringhofer, Die österreichischen Verwaltungsverfahrensgesetze II (1992), 618, in E. 42 zu § 10 VVG angeführte Judikatur)

Auch der geltend gemachte Verfahrensmangel in bezug auf die von den Beschwerdeführern behauptete Unmöglichkeit der Durchsetzung der vorliegenden Unterlassungsverpflichtung in bezug auf die bestehenden gültigen Mietverträge und den zur Durchsetzung erforderlichen Beschluß der Wohnungseigentümer an den KFZ-Abstellplätzen liegt nicht vor, da - wie dargelegt - die allfällige zivilrechtliche Durchsetzbarkeit eines baupolizeilichen Auftrages nicht Gegenstand des Verfahrens betreffend die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages ist. In dem von den Beschwerdeführern zitierten hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0214, wurde lediglich im Zusammenhang mit der Regelung des § 63 Abs. 1 lit. c WBO als Erläuterung des Zweckes dieser gesetzlichen Anordnung ausgesprochen, es sollten danach nur solche baurechtlichen Bewilligungen für Bauvorhaben erteilt werden, die von der Zustimmung des Grundeigentümers bzw. der übrigen Miteigentümer getragen seien, um auf diese Weise auch die zivilrechtliche Verwirklichung des Bauvorhabens sicherzustellen.

Da bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen läßt, daß die von den Beschwerdeführern behaupteten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Es erübrigte sich daher eine Entscheidung über den Antrag, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Schlagworte

Baupolizei Vollstreckung Kosten BauRallg10 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1998050081.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at