jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/5/20 95/06/0127

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.05.1998

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;

Norm

BauO Stmk 1968 §2 Abs2 litd;
BauO Stmk 1968 §57 Abs1 litc;
BauO Stmk 1968 §58 Abs1 litc;
BauRallg;
WEG 1975 §13 Abs2;
WEG 1975 §13;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde

1. des D und 2. der W, beide in G und beide vertreten durch D und M, Rechtsanwälte in G, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 27. April 1995, Zl. A 17-K-11.745/1994-1, betreffend eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: D in G, vertreten durch D, Rechtsanwalt in G), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Graz hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 12.860,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.

Die mitbeteiligte Partei suchte um die baubehördliche Bewilligung von baulichen Veränderungen und der Änderung des Verwendungszweckes eines Lebensmittelmarktes inklusive Buffet in eine Tierarztordination im Erdgeschoß des Hauses S-Gasse 25a, KG. J, in Graz an. Anläßlich der mündlichen Bauverhandlung, zu der sämtliche Miteigentümer des

verfahrensgegenständlichen Hauses geladen wurden, erhoben die Beschwerdeführer unter Hinweis auf die ohne entsprechende Baubewilligung bereits durchgeführten Bauarbeiten Einwendungen. Im wesentlichen verwiesen sie dabei auf die Bestimmungen des § 58 Abs. 1 Steiermärkische Bauordnung sowie auf § 13 Abs. 2 WEG, denen zufolge bei der Bewilligung der Änderung des Verwendungszwecks die Zustimmung der Grundeigentümer nur dann nicht erforderlich sei, wenn ausgeschlossen werden könne, daß schutzwürdige Interessen der Miteigentümer berührt würden. Davon könne jedoch im Hinblick auf die von einer Tierarztpraxis ausgehende Lärmbelästigung sowie im Hinblick auf den Plan der mitbeteiligten Partei, einen Röntgenraum zu errichten, aufgrund der Strahlenbelastung nicht die Rede sein. Nach Ablauf der sechsmonatigen Entscheidungsfrist stellte die mitbeteiligte Partei einen Devolutionsantrag an die belangte Behörde.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Errichtung von Zwischenwänden sowie die Änderung des Verwendungszweckes bewilligt. Die belangte Behörde begründete ihre Entscheidung im wesentlichen damit, daß die Vorfrage, ob gemäß § 58 Abs. 1 lit. c Steiermärkische Bauordnung 1968 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 WEG die Zustimmungserklärung der Grundeigentümer erforderlich sei, unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu verneinen sei. Demnach stehe nicht jede Beeinträchtigung von Interessen der Miteigentümer einer Verwendungszweckänderung entgegen, sondern nur eine wesentliche Beeinträchtigung, die die Interessen der anderen Wohnungseigentümer am Unterbleiben der Änderung so schutzwürdig erscheinen lasse, daß das Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers über Änderungen der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zurückzustehen habe. Die dem Wohnungseigentum eigene Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige Interessen der anderen und ein zumutbares Maß an wechselseitiger Toleranz prägten das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen den Mitgeigentümern bei der Ausübung des Nutzungsrechtes an der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit unter Duldung der damit für die anderen Miteigentümer verbundenen und im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlichen nachteiligen Auswirkungen. Die aus der Änderung der Zweckwidmung des Lebensmittelmarktes mit Buffet in Räumlichkeiten zur Ausübung einer Tierarztordination drohenden nachteiligen Auswirkungen erfüllten nicht den in § 13 WEG normierten Hinderungsgrund. Die belangte Behörde verwies dazu auf die im Verhältnis zur Vielzahl von Kunden eines Lebensmittelmarktes geringere Zahl an Benutzern einer Tierarztpraxis. Abschließend stellte die belangte Behörde in ihrer Begründung fest, daß die erteilte Baubewilligung eine Baupolizeierlaubnis darstelle, die in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Miteigentümern nicht eingreife. Es stehe somit jedem Wohnungseigentümer frei, im Rechtswege die Unterlassung wesentlicher Änderungen eines Wohnungseigentumsobjektes oder allgemeiner Teile des Hauses zu begehren, die ein Wohnungseigentümer ohne die erforderliche Zustimmung der übrigen und ohne Ersetzung der Zustimmung durch den Außerstreitrichter nach § 13 Abs. 2 WEG vornehme. Komme das Zivilgericht zum Schluß, daß eine Zustimmungserklärung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich sei, liege ein Wiederaufnahmegrund gemäß § 69 Abs. 1 lit. c AVG vor. Lediglich bezüglich der ebenfalls geplanten Sanitärgruppe, bei deren Errichtung gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen würden, kam die belangte Behörde zum Schluß, daß die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich sei, und wies daher das Ansuchen insoweit mangels Vorliegen der Zustimmungserklärungen zurück.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete ebenso wie die mitbeteiligte Partei eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde begehrte.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die belangte Behörde setzt sich im angefochtenen Bescheid eingehend mit der Frage auseinander, ob ein Zustimmungserfordernis gemäß § 58 Abs. 1 lit. c Steiermärkische Bauordnung 1968 besteht, und geht dabei im wesentlichen davon aus, daß die Zustimmung der Eigentümer nach der Steiermärkischen Bauordnung 1958 dann vorzulegen sei, wenn es sich um eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz zustimmungspflichtige Maßnahme handle. Unter Heranziehung der Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu § 13 Abs. 2 WEG zur Frage der

Interessenbeeinträchtigung der Miteigentümer kommt die belangte Behörde zu dem Ergebnis, daß die Änderung des Verwendungszweckes von einem Lebensmittelsmarkt in eine Tierarztordination keine solche zustimmungspflichtige Maßnahme darstelle.

2. § 58 Abs. 1 Steiermärkische Bauordnung 1968 lautet:

"(1) Dem Ansuchen um Bewilligung sind anzuschließen:

a)

Der Nachweis der Widmungsbewilligung oder, wenn gleichzeitig um die Widmungsbewilligung angesucht wird, die hiezu erforderlichen Unterlagen (§ 2),

b)

ein amtlicher Grundbuchsauszug, nicht älter als sechs Wochen,

c)

die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer ist,

d)

die Baupläne in zweifacher Ausfertigung,

..."

Gemäß § 13 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 ist der Wohnungseigentümer zu Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (einschließlich Widmungsänderungen) auf seine Kosten unter den dort genannten Bedingungen berechtigt. Gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 WEG darf die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen zur Folge haben.

3. Wie der Verwaltungsgerichtshof zu § 58 Abs. 1 lit. c der Steiermärkischen Bauordnung 1968 ausgesprochen hat, ist bei Objekten, die im Wohnungseigentum stehen, das Erfordernis der Zustimmung durch den Miteigentümer nur in einem der jeweils geltenden Vorschrift über die Verwaltungsbefugnisse der Wohnungseigentümer entsprechenden Umfang anzunehmen. Es hänge von der Art der Bauführung ab, ob die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich sei oder nicht. Aus der bloßen Tatsache der baubehördlichen Bewilligungspflicht ergebe sich noch nicht die Notwendigkeit der Zustimmung aller Miteigentümer nach zivilrechtlichen Vorschriften. Änderungen, die sowohl zu einer Schädigung des Hauses als auch zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer führen könnten, bedürften (jedoch) der Zustimmung aller Miteigentümer (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 15. November 1984, Zl. 84/06/0126, mit Hinweis auf das Erkenntnis VwSlg. 9284/A, und das Erkenntnis vom 6. Juli 1989, Zlen. 88/06/0197, 0198).

Die belangte Behörde ist daher grundsätzlich zutreffend davon ausgegangen, daß bei baubewilligungspflichtigen Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt (wie auch eine Widmungsänderung) nicht in jedem Falle die Zustimmung der (Mehrheit der) übrigen Miteigentümer (Wohnungseigentümer) erforderlich ist. Der belangten Behörde ist weiters darin beizupflichten, daß für die Beurteilung der Verfügungsmacht des Bauwerbers, dem Wohnungseigentum an dem Objekt, an dem die Änderungen vorgenommen werden sollen, eingeräumt ist, das WEG maßgeblich ist.

4. Wie der Verwaltungsgerichtshof aber bereits in dem oben genannten Erkenntnis vom 6. Juli 1989 ausgesprochen hat, geht aus § 13 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 hervor, daß, sobald wichtige Interessen eines anderen Miteigentümers verletzt werden können, dessen Zustimmung vor Durchführung der Änderung vorliegen müsse (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 16. März 1995, Zl. 94/06/0197, in dem der Verwaltungsgerichtshof die Frage, ob das Vorarlberger Baugesetz

-

wie etwa § 58 Abs. 1 lit. c Steiermärkische Bauordnung 1968

-

die Zustimmung dann nicht erfordere, wenn dem Bauwerber die

uneingeschränkte Verfügungsmacht über das Objekt zukomme wie beim Wohnungseigentum, dahingestellt lassen konnte, da die Voraussetzung, daß eine solche uneingeschränkte Verfügungsgewalt vorläge, nicht gegeben war, da die Änderungen geschützte Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigen konnten). In gleichem Sinne fügt Würth in Rummel, II, 1. Aufl., Rz 10 zu § 13 WEG, 3342, der Darstellung, daß nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (soweit nicht die Bauordnung die Zustimmung aller Miteigentümer generell vorsehe) die Zustimmung für Maßnahmen ausschließlich innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes entfalle, die Bemerkung an, daß hiezu "wohl überdies erforderlich" sei, "daß eine Verletzung von Interessen iSd § 13 Abs. 2 Z 1 nicht in Betracht kommt" (in der 2. Auflage ist die diesbezügliche Anmerkung zum Verwaltungsverfahren nach den Bauordnungen nicht mehr enthalten und an dieser Stelle nur der Hinweis aufgenommen, daß für die zivilrechtlichen Unterlassungsansprüche die Frage, ob im Verwaltungsverfahren die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich ist oder nicht, nicht ausschlaggebend sei).

5. Im Sinne dieser Rechtsauffassung hat der Verwaltungsgerichtshof in dem bereits genannten Erkenntnis vom 6. Juli 1989, Zl. 88/06/0197, 0198, ausgesprochen, daß nach § 58 Abs. 1 lit. c Steiermärkische Bauordnung 1968 für die Änderung des Verwendungszweckes Wohnung auf Ordination eines Radiologen bei Wohnungseigentum die Zustimmung der anderen Miteigentümer erforderlich sei. Im Hinblick auf die Einrichtung eines Röntgenraumes erscheinen die Interessen der Beschwerdeführer durch die Änderung des Verwendungszweckes in eine Tierarztordination in ähnlicher Weise betroffen; es kann daher im Beschwerdefall dahingestellt bleiben, ob die Änderung des Verwendungszweckes von einem Lebensmittelmarkt inklusive Buffet in eine Tierarztordination allein unter dem Gesichtspunkt der Zusammensetzung des Kundenkreises betrachtet nicht die Zustimmungspflicht im Sinn der oben dargestellten Judikatur auslösen würde. Es war im vorliegenden Beschwerdefall daher - entgegen der Auffassung der belangten Behörde - jedenfalls die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich.

6. Zu den Ausführungen im angefochtenen Bescheid, daß die Baubewilligung als Polizeierlaubnis nicht in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Miteigentümern eingreife und nach einer etwaigen anderslautenden Beurteilung durch das Gericht ein Wiederaufnahmsgrund für das Bauverfahren vorliege, ist auszuführen, daß es im Beschwerdefall nur darum geht, festzustellen, ob nach § 58 Abs. 1 lit. c Steiermärkische Bauordnung 1968 die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zum Antrag der mitbeteiligten Partei erforderlich ist. Die Beurteilung dieser Frage führt nach den vorstehenden Ausführungen zur Bejahung des Erfordernisses der Zustimmung der übrigen Miteigentümer. Die belangte Behörde übersieht mit ihrer Argumentation, daß damit die Anwendbarkeit des § 58 Abs. 1 lit. c Steiermärkische Bauordnung 1968 auf Baumaßnahmen eines Miteigentümers im Falle von Wohnungseigentum gänzlich ausgeschlossen wäre, da es für das Bauverfahren auf die Zustimmung der übrigen Miteigentümer überhaupt nicht mehr ankäme (die Frage, ob ein Miteigentümer im Rechtsweg die Unterlassung der Maßnahme erwirken kann, hat für die Beantwortung der Frage, ob der Wohnungseigentümer für seine Maßnahme die Zustimmung der Miteigentümer benötigt, keine Bedeutung). Diese Konsequenz hat die belangte Behörde aber selbst nicht gezogen, wie die ausdrückliche Prüfung der Verfügungsmacht gemäß § 13 WEG als Vorfrage und die Abweisung des Ansuchens auf Erteilung der Baubewilligung für eine Sanitärgruppe (mit der Begründung, es würden gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen) zeigen.

Wenn die belangte Behörde auf die Möglichkeit einer Wiederaufnahme des Baubewilligungsverfahrens nach§ 69 Abs. 1 Z 3 AVG hinweist, soferne ein Zivilgericht zum Schluß komme, daß eine Zustimmungserklärung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich sei, so ist dazu auf folgendes hinzuweisen:

Da die Prüfung des Vorliegens des Zustimmungserfordernisses nach § 58 Abs. 1 lit. c Stmk. BauO 1968 nach der dargestellten Judikatur die Beurteilung der Frage voraussetzt, ob der Bauwerber zivilrechtlich zur Vornahme der beantragten Maßnahme ohne Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer berechtigt ist oder nicht, läge insoweit tatsächlich eine Vorfrage vor, wenn über diese Frage von einem Gericht als Hauptfrage zu entscheiden wäre. Voraussetzung dafür wäre die Zulässigkeit eines entsprechenden Feststellungsbegehrens. Im Rahmen des von der belangten Behörde genannten Unterlassungsbegehrens eines Miteigentümers wäre die dargestellte Frage ebenfalls eine für die Entscheidung der Hauptfrage zu lösende "Vor"frage (nicht im technischen Sinn des § 38 AVG). Eine rechtskräftige Entscheidung über das Unterlassungsbegehren wäre somit keine Entscheidung über die Frage der Zustimmungspflicht nach WEG als Hauptsache. Ein Wiederaufnahmegrund iSd § 69 Abs. 1 Z 3 AVG wäre daher nicht verwirklicht. Soweit die belangte Behörde mit ihren Ausführungen die Miteigentümer gleichsam auf den Zivilrechtsweg zu verweisen scheint, würde sie die Aufgabe der Verwaltungsbehörde bei der Entscheidung im Verfahren nach AVG

(vgl. insbesondere §§ 38 und 59 und 60 AVG) verkennen (entgegen dieser ergänzenden Argumentation ist die belangte Behörde auch auf die entscheidungsrelevante Frage der Zustimmungspflicht nach § 58 Abs. 1 lit. c Stmk. BauO 1968 inhaltlich eingegangen).

7. Wenn in der Gegenschrift der belangten Behörde darauf hingewiesen wird, daß die Errichtung eines Röntgenraumes nicht Gegenstand des beschwerdegegenständlichen Verfahrens gewesen sei, so trifft dies im Hinblick auf den Antrag des Mitbeteiligten vom 11. März 1994 nicht zu, da diesem keinerlei Einschränkung hinsichtlich der in der Ordination zu verwendenden Geräte zu entnehmen ist. Die Bewilligung aufgrund dieses Antrags würde daher auch die Verwendung der in einer Tierarztordination üblicherweise eingesetzten Geräte baurechtlich genehmigen. Daß Röntgenapparate nicht zu diesen Geräten zählten, wurde im angefochtenen Bescheid nicht festgestellt.

8. Da die belangte Behörde somit zu Unrecht davon ausgegangen ist, daß die Zustimmung der Miteigentümer zum Antrag der mitbeteiligten Partei nicht erforderlich sei, hat sie den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

9. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994.

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1995060127.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

28.04.2011

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at