

TE Vwgh Erkenntnis 1967/10/2 0880/66

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.10.1967

Index

Baurecht - Wien

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien

L82000 Bauordnung

L82009 Bauordnung Wien

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

20/05 Wohnrecht Mietrecht

23/04 Exekutionsordnung

Norm

ABGB §835

BauO Wr §63

BauRallg

EO §367

WEG 1948

WEG 1975 §22 Abs1

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsidenten Dr. Porias, und die Hofräte Dr. Krzizek, Dr. Lehne, Dr. Rath und Dr. Leibrecht als Richter, im Beisein des Schriftführers, prov. Regierungsoberkommissärs Dr. Schatzmann, über die Beschwerde des JW in W, vertreten durch Dr. Karl Zingher, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Bösendorferstraße 7, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 15. April 1966, Zl. MDR-B VII-3/66 (mitbeteiligte Parteien: Miteigentümer der Liegenschaft Wien VII, I-Straße 123, vertreten durch Dr. Ernst Schwarz, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Jakobergasse 4), betreffend Baubewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Stadt Wien (Bauoberbehörde f. Wien) hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 1.045,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Im September 1961 beantragte HG namens einer Reihe von Miteigentümern die Baubewilligung für Abweichungen von

der bereits mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 31. August 1954 erteilten Baubewilligung für den Wiederaufbau des Kleinwohnhauses Wien VII, I-Straße 123. Die Änderungen wurden mit dem Hinweis auf vom Wohnhauswiederaufbaufonds gestellte Anforderungen begründet.

Mit Bescheid vom 10. November 1961 erteilte der Magistrat der Stadt Wien gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, abweichend von dem bereits erteilten Bescheid vom 31. August 1954 die nachstehenden Änderungen vorzunehmen:

1. Verlegung der Waschküche aus dem Dachgeschoß in das Kellergeschoß und Einrichten einer automatischen Waschmaschine.
2. Gaupenartiger Dachausbau an der Straßenseite und an der Parkseite.
3. Geringfügige bauliche Abänderungen im Kellergeschoß, im Erdgeschoß sowie im Stiegenhaus.
4. Anstelle der aufgelassenen Waschküche im Dachgeschoß wird eine Kleinwohnung eingerichtet.
5. Abänderungen an der Hauskanalanlage laut Plan.

Im Oktober 1964 beantragte der Beschwerdeführer unter Hinweis darauf, daß er mit Kaufvertrag vom 21. September 1960 1190/16.700stel Anteile der Liegenschaft erworben habe, daß sein Miteigentumsrecht grundbücherlich einverleibt worden sei und die Planänderung ohne seine Zustimmung und sein Wissen beantragt und bewilligt worden sei, die Zustellung des Baubewilligungsbescheides. Nach Einholung von Stellungnahmen zu diesem Antrag und Einbringung eines Devolutionsantrages verfügte die Bauoberbehörde für Wien mit Bescheid vom 6. Oktober 1965 die beantragte Zustellung. Der Beschwerdeführer erhob Berufung und focht den Baubewilligungsbescheid zur Gänze an, weil er als Miteigentümer seine Zustimmung nicht erteilt habe und ohne Zustimmung aller Miteigentümer der Antrag nicht hätte bewilligt werden dürfen. Im Zuge des Berufungsverfahrens gab der Vertreter der mitbeteiligten Parteien bekannt, daß der Oberste Gerichtshof mit Urteil 8 Ob 301/65 vom 26. Oktober 1965 die Revision des Bfrs. gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 28. Juni 1965, womit das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 20. April 1965 bestätigt wurde, teilweise verworfen, teilweise der Revision keine Folge gegeben habe. Die Urteile der Vorinstanzen betrafen den Ausschluß des Bfrs. aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dieser Ausschluß war damit begründet, daß der Beschwerdeführer im Sinne des § 10 Abs. 1 lit. a des Wohnungseigentumsgesetzes Verpflichtungen aus der Gemeinschaft nicht erfüllt habe. Nach dem Urteil des Obersten Gerichtshofes hatte es dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprochen, „das Erforderliche zu tun“, damit den vom Wohnhauswiederaufbaufonds für die Gewährung der Fondsmittel gestellten Bedingungen, nämlich der Bestellung eines gemeinsam bestellten Bevollmächtigten, der Änderung des Bauplanes hinsichtlich des obersten Geschoßes sowie der Einverleibung des Pfandrechtes für das Fondsdarlehen, im vollen Umfang entsprochen werden könne. Die Tatsache, daß die Gewährung der in Aussicht genommenen Fondsmittel von einer Änderung des ursprünglichen Bauplanes abhängig gemacht worden sei, welche Änderung allenfalls mit einem erhöhten Baukostenaufwand verbunden sein mußte und auch zu einer Schmälerung der Miteigentumsanteile führen konnte, habe nicht dazu führen dürfen, daß ein Miteigentümer durch sein Beharren auf .der bei Abschluß der Vereinbarung angenommenen Sachlage die weitere Bauführung bzw. die Gewährung der restlichen Fondsmittel in Frage stelle und damit die Erreichung des Vertragszweckes vereitle. In der Beurteilung der Weigerung des Beschwerdeführers, der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten zuzustimmen und die Pfandrechtsbestellungsurkunden zu unterfertigen, als gemeinschaftswidriges Verhalten sei kein Rechtsirrtum der Vorinstanzen gelegen gewesen. Um einer solchen Beurteilung seines Verhaltens vorzubeugen, hätte der Beschwerdeführer auf andere Weise dafür sorgen müssen, daß die Aufbringung der für die Vollendung des Baues erforderlichen Mittel nicht an seinem Verhalten scheitere. Er habe aber die auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Baukosten nicht entrichtet. Er habe auch nicht darauf warten dürfen, daß ihm ein bestimmter Geldbetrag bekanntgegeben werde; auch wäre es ihm möglich gewesen in Erfahrung zu bringen, welcher Kostenanteil auf seinen Miteigentumsanteil entfalle. Mit Bescheid vom 15. April 1966 wies die belangte Behörde die Berufung ab. In der Begründung wurde gesagt, es sei zwar richtig gewesen, wenn sich der Beschwerdeführer in der Berufung als Miteigentümer bezeichnet und vorgebracht habe, er habe der Bauführung seine Zustimmung nicht erteilt. In der Zwischenzeit sei der Beschwerdeführer aber aus der Miteigentumsgemeinschaft rechtswirksam ausgeschlossen

worden. Es sei daher davon auszugehen, daß der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Entscheidung über seine Berufung nicht mehr als Miteigentümer der Liegenschaft anzusehen gewesen sei und daher seine Zustimmung zu der von der Behörde erster Instanz bewilligten Bauführung nicht erforderlich gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der geltend gemacht wird, es habe die Behörde die Bestimmungen des § 63 der Bauordnung für Wien sowie die Vorschriften des bürgerlichen Rechtes unrichtig ausgelegt. Gemäß § 63 Abs. 1 der Bauordnung für Wien sei im Ansuchen um die Baubewilligung die Zustimmung aller Liegenschaftseigentümer nachzuweisen. Die belangte Behörde behandle nun den Beschwerdeführer wegen der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes nicht mehr als Miteigentümer. Diese Entscheidung, die auf § 10 des Wohnungseigentumsgesetzes gestützt sei, ziehe jedoch nicht unmittelbar den Verlust des Miteigentumsrechtes nach sich. Keinesfalls hätten die Miteigentümer durch diese Entscheidung anteilmäßig das Miteigentumsanteil des Beschwerdeführers erworben. Vielmehr berechne die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes die übrigen Miteigentümer nur, gemäß § 10 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes drei Monate nach Eintritt der Rechtskraft die Versteigerung des Miteigentumsanteiles und des damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung zu beantragen. Erst durch den Zuschlag an den Ersteher im Exekutionsverfahren würden sich die Eigentumsverhältnisse ändern. Der rechtskräftige Ausschluß aus der Eigentumsgemeinschaft habe für die Eigentumsverhältnisse und damit für die von der Verwaltungsbehörde zu beurteilende Vorfrage des Eigentums nicht mehr Bedeutung als etwa ein rechtskräftiges Rückstellungserkenntnis, das ohne grundbücherliche Durchführung für sich allein noch keine Antragslegitimation schaffe. Hätte die belangte Behörde die ihr im Rahmen des Berufungsverfahrens notwendig erschienene Sachverhaltsergänzung vollständig durchgeführt und auch die Parteien gehört, statt sich nur auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu stützen, so wäre hervorgekommen, daß der Beschwerdeführer nach wie vor grundbücherlicher Miteigentümer sei, was zu einem anderen Bescheid hätte führen müssen.

Die belangte Behörde räumt in der Gegenschrift ein, daß der Beschwerdeführer auch nach dem Urteil des Obersten Gerichtshofes zivilrechtlich Miteigentümer geblieben sei. Die belangte Behörde habe dies bei richtigem Verständnis ihres Bescheides auch gar nicht verneint. Sie sei vielmehr ungeachtet der von ihr gewählten knappen Formulierung der Meinung gewesen, daß im Vorliegenden Fall die Zustimmung des Miteigentümers im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. Erkenntnis vom 5. Oktober 1954, Zl. 3513/A) durch eine entsprechende gerichtliche Entscheidung ersetzt worden sei. Entscheidend sei nicht, daß der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Bescheiderlassung durch die belangte Behörde Miteigentümer gewesen sei, sondern daß seine Zustimmung auf Grund des Urteiles des Obersten Gerichtshofes als erbracht zu gelten gehabt habe. Es könne dahin gestellt bleiben, ob der Ausschluß des Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft im Sinne des § 10 des Wohnungseigentumsgesetzes stets die Rechtsfolge nach sich ziehe, daß die übrigen Miteigentümer in einem Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien die Zustimmung dieses ausgeschlossenen Miteigentümers auf Grund der gerichtlichen Entscheidung nachweisen könnten; im vorliegenden Fall sei offenbar diese Rechtsfolge durch das Urteil des Obersten Gerichtshofes deshalb eingetreten, weil aus der Begründung dieses Urteiles hervorgehe, daß der Ausschluß im wesentlichen deswegen erfolgt sei, weil der Beschwerdeführer der - aus welchen Gründen immer erforderlichen - Planwechselbewilligung nicht zugestimmt habe. Bei dieser Sach- und Rechtslage sei davon auszugehen gewesen, daß die Zustimmung des Beschwerdeführers im Zeitpunkt der Berufsentscheidung nicht mehr erforderlich gewesen sei. Es könne daher unerörtert bleiben, ob die Zustimmung des Beschwerdeführers etwa schon deshalb nicht erforderlich gewesen wäre, weil Gegenstand der Planwechselbewilligung keine wichtigen Veränderungen im Sinne des § 834 ABGB gewesen seien.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 63 Abs. 1 der Bauordnung für Wien ist bei dem Gesuche um Baubewilligung, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer der Liegenschaft ist, die Zustimmung des Grundeigentümers nachzuweisen. Besteht an einem Hause Miteigentum, so ist die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer nachzuweisen (vgl. Erk. des Verwaltungsgerichtshofes vom 1. März 1934, Slg. 17.904/A). Nach dem Erkenntnis vom 17. April 1951, Slg. Nr. 2050/A, muß die Zustimmung der Grundeigentümer zu einem Bauvorhaben im Zeitpunkt der Entscheidung über das Baubewilligungsansuchen vorliegen. Dies wurde damit begründet, daß die Baubewilligung ein rechtsgestaltender Verwaltungsakt sei. Der Widerruf der Zustimmung zwischen dem Ansuchen und der Entscheidung über die Baubewilligung wurde als öffentlich-rechtlich relevant angesehen, wie immer die Zulässigkeit dieses Widerrufs

privatrechtlich zu beurteilen sein möge. Auch eine Änderung im Zuge des Berufungsverfahrens ist wesentlich, weil, wie gesagt, die Erteilung der Baubewilligung ein konstitutiver Akt ist. Im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Bescheides fehlte es an der Zustimmung des Beschwerdeführers. Dies wäre kein Grund für eine Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides, wenn seither das Erfordernis der Zustimmung nicht mehr als gegeben hätte angesehen werden können.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 5. Oktober 1954, Slg. Nr. 3513/A, ausgesprochen hat, ersetzt ein gemäß § 835 ABGB ergangener Gerichtsbeschuß nach Maßgabe seines Inhaltes die nach § 63 der Bauordnung für Wien erforderliche Zustimmung des Miteigentümers zur Bauführung. Im außerstreitigen Verfahren ergangene Beschlüsse, die unmittelbar das Thema der Verpflichtung zur Zustimmung betreffen, sind also geeignet, die Zustimmung zu ersetzen. Im Umfang der Gerichtsbeschlüsse gilt die von der Bauordnung geforderte Zustimmung gemäß § 367 der Exekutionsordnung als gegeben.

Im vorliegenden Fall liegt aber keine Entscheidung nach § 835 ABGB vor, sondern es wurde der Ausschluß aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft gemäß § 10 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes rechtskräftig. Der Ausschluß aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft führt, wie der Beschwerdeführer richtig ausführt und die belangte Behörde auch nicht bestreitet, nicht zum Verlust des Miteigentums. Der Ausschluß aus der Gemeinschaft an sich oder ein solcher, der wegen der Verweigerung der Zustimmung, um die es sich handelt, verfügt wurde, kann aber auch nicht diese Zustimmung ersetzen. Solange der Ausgeschlossene Miteigentümer ist, kann seine Willensbildung noch nicht als irrelevant betrachtet werden. Für die entgegengesetzte Annahme findet sich im Gesetz kein Anhaltspunkt, denn die Folge des Ausschlusses liegt nach diesem nur darin, daß der Ausgeschlossene noch durch 3 Monate nach Rechtskraft über seinen Anteil verfügen kann, dann aber auf Antrag der Mehrheit (der Kläger) der Miteigentumsanteil und das damit verbundene Wohnungseigentum nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft versteigert werden kann. Eine Auslegung des Gesetzes, nach der dem Ausschluß als solchem unabhängig von seiner ausdrücklich festgelegten Folge eine selbständige sofortige Wirkung zukomme, hält der Verwaltungsgerichtshof nicht für vertretbar, ist es doch nicht möglich, die Gemeinschaft der Personen von jener Gemeinschaft zu unterscheiden, die durch das anteilige Eigentum begründet ist und daher andauert, solange dieses besteht. Wollte man annehmen, daß der Ausschluß unmittelbar das Ende jeder Verwaltungsbefugnis des Ausgeschlossenen bewirke, so würde dies zu einer unvertretbaren Lösung führen, weil das dem Ausgeschlossenen erhaltene Miteigentum auch in der Substanz durch Akte berührt werden könnte, an denen er mitzuwirken nicht berufen wäre. Jede Einschränkung dieser Lösung aber in dem Sinne, daß die Verwaltungsbefugnis in „wesentlichen“ Fragen aufrecht bliebe oder daß sie in allen solchen Fragen weiterbestünde, die nicht Gegenstand des Rechtsstreites um den Ausschluß waren, würde eine sehr schwierig zu handhabende und gekünstelte Lösung bedeuten.

Die Rechtskraft des Urteiles über den Ausschluß aus der Eigentümergeinschaft kann der eines Urteils über die Verpflichtung zur Erteilung der Zustimmung auch dann nicht gleichgehalten werden, wenn die Verweigerung der Zustimmung ein Grund für die Ausschließung war. Es kann nicht gesagt werden, daß die Ausschließung die Feststellung der Verpflichtung zur Zustimmung in einem der Rechtskraft fähigen Sinn und in einer Weise einschließe, die die Anwendbarkeit des § 367 der Exekutionsordnung ermöglicht. Die Verpflichtung der Zustimmung ist im vorliegenden Fall nur in den Entscheidungsgründen festgehalten, nicht aber spruchmäßig erfaßt. Der Verwaltungsgerichtshof verkennt keineswegs, daß manche Gründe der Vernunft und das Anliegen der Einfachheit für eine andere Lösung sprechen mögen. Er hält es aber für juristisch unvertretbar, den Fall der Ausschließung aus der Eigentumsgemeinschaft dem Fall der Feststellung der Verpflichtung zur Zustimmung gleichzuhalten, weil es sich um zwei qualitativ sehr verschiedene Aussprüche handelt und ein Größenschluß nicht anwendbar ist.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Kostenzuspruch gründet sich auf § 48 Abs. 1 lit. a und b VwGG 1965 sowie auf Art. I A Z. 1 der Verordnung des Bundeskanzleramtes vom 4. Jänner 1965 über die Pauschalierung der Aufwandsätze im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof, BGBl. Nr. 4/1965.

Wien, am 2. Oktober 1967

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1967:1966000880.X00

Im RIS seit

02.12.2021

Zuletzt aktualisiert am

03.12.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at