

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/8/27 96/05/0064

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.08.1996

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Oberösterreich;  
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
L82004 Bauordnung Oberösterreich;  
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
20/05 Wohnrecht Mietrecht;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §66 Abs4;  
AVG §68 Abs1;  
AVG §8;  
BauO OÖ 1976 §43 Abs2 litb;  
BauO OÖ 1976 §49 Abs1;  
BauO OÖ 1976 §49 Abs4;  
BauO OÖ 1994 §28 Abs2 Z2;  
BauO OÖ 1994 §28;  
BauO OÖ 1994 §31 Abs2;  
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;  
BauO OÖ 1994 §34;  
BauO OÖ 1994 §36;  
BauO OÖ 1994 §39 Abs2;  
BauO OÖ 1994 §58 Abs2;  
BauRallg;  
B-VG Art140 Abs1;  
B-VG Art7 Abs1;  
VwGG §34 Abs1;  
WEG 1975 §1 Abs1;  
WEG 1975 §1 Abs2;

### 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 Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde der F-Gesellschaft m.b.H. in L, vertreten durch Dr. J., Rechtsanwalt in E, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 11. Jänner 1996, Zl. BauR - 011585/1 - 1995 Pe/Ge, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1.) Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister,

2.) U-Aktiengesellschaft in L, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in W), zu Recht erkannt:

### Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565--, der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.500-- und der zweitmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.740-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 28. Mai 1991 wurde den damaligen Miteigentümern der Grundstücke Nr. .n1 und .n1/1, inneliegend der EZ nn KG Linz, antragsgemäß die Baubewilligung für die Errichtung eines viergeschoßigen Wohn-, Büro- und Geschäftshauses auf diesen Grundstücken erteilt. In der Folge wurde auf dieser Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Auf Grund des Kaufvertrages vom 22. November 1993 wurde die Beschwerdeführerin zu 532/10000 Anteilen als Miteigentümerin dieser Liegenschaft einverleibt. Mit diesem Eigentumsanteil ist das Wohnungseigentum an Top Nr. 5 untrennbar verbunden (B-OZ 7 des im Akt erliegenden Grundbuchsauszuges, AS 346). Diese Wohneinheit der Beschwerdeführerin befindet sich im zweiten Obergeschoß.

Mit Eingabe vom 24. Februar 1995 beantragte die zu 5130/10000 Anteilen in der Liegenschaft EZ nn KG Linz als Miteigentümerin einverleibte zweitmitbeteiligte Partei, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an Top Nr. 1 untrennbar verbunden ist, die die Bewilligung der Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben laut Austauschplänen im Erdgeschoß und Kellergeschoß. Diese Änderung betrifft den Einbau eines Tonstudios und einer Tanzfläche (Ballettschule) sowie einer Lüftungsanlage im Kellergeschoß und bauliche Änderungen im Erdgeschoß. Die von der beantragten Genehmigung der Planabweichung betroffenen Räumlichkeiten der zweitmitbeteiligten Partei grenzen nicht unmittelbar an die Räumlichkeiten (Top Nr. 5) der Beschwerdeführerin.

In der mündlichen Verhandlung vom 3. Juli 1995 erhob die Beschwerdeführerin als Wohnungseigentümerin der Top Nr. 5 im zweiten Erdgeschoß Einwendungen wegen Lärmbelästigung durch den Betrieb der Tanzschule bzw. des Tanzstudios sowie durch das Betreiben der Lüftungsanlage.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 9. August 1995 wurde der zweitmitbeteiligten Partei die "Bewilligung zur Abweichung von dem mit Bescheid vom 28. Mai 1991 genehmigten Bauvorhaben" antragsgemäß unter Auflagen bewilligt. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin wurden teilweise als unbegründet abgewiesen, teilweise als unzulässig zurückgewiesen und teilweise wurde die Beschwerdeführerin mit ihren Einwendungen auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin wurde mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 6. Oktober 1995, insoweit sie sich gegen die Bewilligung des Einbaus eines Tonstudios und einer Tanzfläche (Ballettschule) sowie einer Lüftungsanlage im Kellergeschoß richtete, als unzulässig zurückgewiesen, insoweit sie sich gegen die Bewilligung von baulichen Änderungen im Erdgeschoß zwecks Einbau eines Geschäfts richtete, jedoch als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin sei nicht unmittelbarer Wohnungsgegenüber; ihr käme daher Parteistellung im gegenständlichen Bewilligungsverfahren nicht zu. Nach dem Nutzwertgutachten sei jedoch der Wohnung der Beschwerdeführerin im Erdgeschoß ein Abstellraum zuzuordnen, der unmittelbar an jene Räumlichkeiten angrenze, in denen die baulichen Änderungen betreffend den Einbau eines Geschäfts im Erdgeschoß durchgeführt werden sollen. Da der Abstellraum nicht an jene Räumlichkeiten angrenze, in denen die Baumaßnahmen für die Errichtung des Tanzstudios im Kellergeschoß bzw. im westlichen Bereich des Erdgeschoßes durchgeführt würden, mangle es der

Beschwerdeführerin in diesem Umfang an der Nachbarstellung; insoweit sei daher die Berufung zurückzuweisen gewesen. Demgegenüber komme ihr hinsichtlich der baulichen Änderungen zwecks Einbaus eines Geschäfts im Erdgeschoß die Stellung einer Nachbarin zu. Ihrem Vorbringen anläßlich der mündlichen Verhandlung lasse sich aber keine Einwendung betreffend den Geschäftseinbau im Erdgeschoß entnehmen; diesbezüglich sei daher Präklusion eingetreten und die Berufung in diesem Umfang abzuweisen gewesen.

Mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 11. Jänner 1996 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung mit der Feststellung keine Folge gegeben, daß die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten nicht verletzt wird. Nach der hier anzuwendenden Bauordnung 1994 komme der Beschwerdeführerin keine Nachbarstellung zu. Gemäß § 28 Abs. 2 Z. 2 leg. cit. bedürfe es keiner Zustimmung eines Wohnungseigentümers, wenn die baurechtlich zu bewilligende Maßnahme innerhalb einer selbständigen Wohnung oder einer selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen anderen Anteil der Liegenschaft im Sinne § 1 Abs. 1 und Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 durchgeführt werden soll. Dem Bescheid der Berufungsbehörde hafte daher kein Rechtsirrtum an.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf Nichtbewilligung des beantragten Bauvorhabens verletzt.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligten Parteien, eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, auf das gegenständliche Verfahren sei nicht die Oberösterreichische Bauordnung 1994 anzuwenden, weil es sich bei der beantragten und genehmigten Bewilligung von Abweichungen eines bereits rechtskräftig genehmigten Baus nicht um eine "neue Sache" handle, zumal vom Bauwerber lediglich die Modifizierung der seinerzeit erteilten Baugenehmigung beantragt und bewilligt worden sei. Die Richtigkeit dieser Auffassung ergebe sich aus der Geschäftszahl des Bescheides der Baubehörde erster Instanz, die eine Zahl aus dem Jahr trage, in dem um die Genehmigung des betreffenden Bauvorhabens angesucht worden sei. Es wäre somit gemäß § 43 Abs. 2 lit. b der Oö. Bauordnung 1976 die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich gewesen.

Gemäß § 60 Abs. 1 der Oö. Bauordnung 1994 tritt dieses Landesgesetz mit 1. Jänner 1995 in Kraft.

Gemäß § 58 Abs. 1 leg. cit. sind im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

Gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle werden rechtskräftige Bauplatzbewilligungen, Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen, baupolizeiliche Aufträge und sonstige Bescheide durch das Inkrafttreten dieses Landesgesetzes nicht berührt.

Das über Antrag der damaligen Eigentümer der Liegenschaft EZ nn, KG Linz, eingeleitete Baubewilligungsverfahren zur Errichtung eines viergeschoßigen Wohn-, Büro- und Geschäftshauses im Standort Linz, R-Straße 1, auf den Grundstücken Nr. .n1 und .n1/1 wurde mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 28. Mai 1991 rechtskräftig abgeschlossen. Mit Inkrafttreten der Oö. Bauordnung 1994 am 1. Jänner 1995 war somit kein diese Grundstücke betreffendes Baubewilligungsverfahren anhängig.

Gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 darf vom bewilligten Bauvorhaben - von den hier nicht zur Anwendung gelangenden Ausnahmen des Abs. 3 dieser Gesetzesstelle abgesehen - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden. § 34 gilt sinngemäß. Eine Bewilligung von Abweichungen vom Bebauungsplan gemäß § 36 ist nicht möglich.

Gemäß § 34 leg. cit. hat der Bauwerber, sofern er im Zug des Verfahrens das Bauvorhaben ändert, der Baubehörde einen entsprechend geänderten Bauplan (§ 29) vorzulegen. Wurde schon eine Bauverhandlung durchgeführt, kann eine neuerliche Bauverhandlung entfallen, wenn die Änderung im Vergleich zum verhandelten Bauvorhaben unwesentlich ist und das Parteiengehör auf eine andere Weise gewahrt wird.

Die auch für rechtskräftige Baubewilligungen geltende Bestimmung des § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 sieht nunmehr für die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben Verfahrensvereinfachungen vor (§ 34 Oö. Bauordnung 1994). Dies ändert jedoch nichts daran, daß bei bewilligungspflichtigen Planabweichungen ein

Baubewilligungsverfahren auf Grund eines Ansuchens um Baubewilligung durchzuführen ist (vgl. hiezu auch Neuhöfer, O.Ö. Baurecht, 4. Auflage, Seite 186, Anm. 5 zu § 39).

Der gegenständlichen Beschwerdesache zugrundeliegende Antrag der zweitmitbeteiligten Partei ist sohin ein Baubewilligungsantrag gemäß § 28 OÖ. Bauordnung 1994, auf welchen die Bestimmungen der §§ 24 ff leg. cit. mit der Möglichkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 34 leg. cit. Anwendung finden.

Eine inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides soll nach den Beschwerdeausführungen darin liegen, daß der Beschwerdeführerin bezüglich des bewilligten Einbaues eines Tonstudios und einer Tanzfläche zum Betrieb einer Ballettschule bzw. Tanzschule keine Parteistellung zuerkannt worden ist. Unter Grundeigentümer im Sinne des § 31 Abs. 1 OÖ. Bauordnung 1994 seien auch die Wohnungseigentümer der Liegenschaft zu verstehen, auf der der Umbau stattfinden solle. Die von den Baubehörden und der belangten Behörde vertretene Rechtsansicht würde nämlich dazu führen, daß den schlichten Miteigentümern des Grundstückes keine Parteistellung zukäme. Dies wäre sachlich nicht gerechtfertigt und verfassungswidrig.

Gemäß § 28 Abs. 2 Z. 2 OÖ. Bauordnung 1994 sind dem Antrag auf Baubewilligung beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden die Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer) anzuschließen, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist; die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um baubewilligungspflichtige Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen anderen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 Abs. 1 und Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 handelt; im Fall des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten (§ 9 Wohnungseigentumsgesetz 1975) ist jedoch die Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich.

Während § 43 Abs. 2 lit. b OÖ. Bauordnung 1976 noch anordnete, daß - jedem - Ansuchen um Baubewilligung die Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist, anzuschließen ist, schränkt nunmehr § 28 Abs. 2 Z. 2 OÖ. Bauordnung 1994 dieses Zustimmungserfordernis auf den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden ein. Daß eine solche Einschränkung der Eigentümerzustimmung nicht gleichheitswidrig und demgemäß verfassungsrechtlich unbedenklich ist, hat der Verwaltungsgerichtshof unter Hinweis auf den Beschuß des Verfassungsgerichtshofes vom 28. September 1992, B 221/92, bereits in seinem Erkenntnis vom 28. Jänner 1993, Zl. 92/06/0236, näher dargelegt. Auch im Lichte des insoweit unbegründet gebliebenen Beschwerdevorbringens sieht sich der Verwaltungsgerichtshof nicht veranlaßt, von dieser Rechtsprechung abzugehen.

Schon nach der bisherigen Rechtslage nahmen die Grundeigentümer am Bauverfahren regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob die nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liquid erforderliche, als Beleg dem Ansuchen anzuschließende Zustimmung vorliegt oder nicht. Darüberhinaus könnten die Grundeigentümer noch Partei des Bauverfahrens hinsichtlich der ihr Eigentum unmittelbar betreffenden Auflagen sein. So gesehen genießen die Grundeigentümer im Bewilligungsverfahren eine eingeschränkte Parteistellung (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 10. Mai 1994, Zl. 94/05/0091, und vom 21. Februar 1995, Zl. 92/05/0202). Nach § 28 Abs. 2 Z. 2 leg. cit. kommt somit einem vom Bauwerber verschiedenen Grundeigentümer (Miteigentümer) eine - wie oben dargestellt eingeschränkte - Parteistellung nur bei Baubewilligungsansuchen betreffend den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden zu.

Da sich das Zustimmungserfordernis des vom Bauwerber verschiedenen Grundeigentümers oder der Miteigentümer bei Bauführungen geringeren Umfangs (insbesondere im Zusammenhang mit baulichen Änderungen in Eigentumswohnungen) als äußerst verfahrenshemmend erwiesen hat (vgl. hiezu den bei Neuhöfer, aaO, Seite 125, wiedergegebenen Ausschußbericht zum kurzschriftlichen Bericht des Oberösterreichischen Landtages zu § 28 der OÖ. Bauordnung 1994, XXIV. GP, Blg. 434/1994), wurden aus verfahrensökonomischen Gründen die Zustimmungserfordernisse bei Wohnungseigentum zusätzlich vereinfacht. Demnach ist die Zustimmung der Miteigentümer dann nicht erforderlich, wenn es sich um baubewilligungspflichtige Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder um einen damit verbundenen anderen Teil der Liegenschaft im Sinne des § 1 Abs. 1 und 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 handelt. Diesfalls gelten diese Miteigentümer unter den im § 31 Abs. 2 OÖ. Bauordnung 1994 umschriebenen Voraussetzungen als Nachbarn.

§ 31 Abs. 2 leg. cit. wiederum hat folgenden Wortlaut:

"Sind die Miteigentümer der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll, Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 und ist ihre Zustimmung nach § 28 Abs. 2 Z. 2 nicht erforderlich, gelten auch diese Miteigentümer als Nachbarn, wenn ihre Wohnung (Räumlichkeit oder damit verbundener Teil der

Liegenschaft) unmittelbar an jene Räumlichkeit oder jenen Teil der Liegenschaft angrenzt, in der oder auf dem das beantragte Bauvorhaben durchgeführt werden soll."

In dem im § 31 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 umschriebenen Fall kann somit auch der Wohnungseigentümer öffentlich-rechtliche Einwendungen im Sinne des § 31 Abs. 4 leg. cit. erheben.

Da nach dem unstrittig feststehenden Sachverhalt - soweit für das Beschwerdeverfahren relevant - die im Wohnungseigentum der Beschwerdeführerin stehende Wohnung Top Nr. 5 des gegenständlichen Gebäudes nicht unmittelbar an die vom bewilligten Bauvorhaben umfaßten Räumlichkeiten angrenzt, kommt der Beschwerdeführerin einerseits keine Parteistellung im Sinne des § 31 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 zu und andererseits hat sie betreffend den Geschäftseinbau im Erdgeschoß keine Einwendungen erhoben. Ob von der Regelung des § 31 Abs. 2 leg. cit. auch Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 betroffen sind, kann im gegenständlichen Beschwerdefall auf sich beruhen, da auf der hier gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 begründet worden ist. Die im Gesetz festgelegte Schlechterstellung bestimmter Wohnungseigentümer gegenüber Nachbarn gemäß § 31 Abs. 1 BO läßt sich jedenfalls auch damit rechtfertigen, daß dem Wohnungseigentümer zivilrechtlich wirksame Abwehrmittel (vgl. § 13 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975) zur Verfügung stehen.

Die Feststellungen im Berufungsbescheid, der mit der Einheit Top Nr. 5 verbundene Abstellraum grenze unmittelbar an jene Räumlichkeiten, in denen die baulichen Änderungen betreffend den Einbau eines Geschäfts im Erdgeschoß durchgeführt werden, wurde von der Beschwerdeführerin in ihrer Vorstellung nicht bekämpft. Das nunmehrige Vorbringen in der Beschwerde, der Abstellraum grenze unmittelbar an das im Kellergeschoß befindliche Tanzstudio, entzieht sich im Lichte des aus § 41 Abs. 1 VwGG vom Verwaltungsgerichtshof abgeleisteten Neuerungsverbotes einer Überprüfung.

Mangels Parteistellung der Beschwerdeführerin ist auch ein in bezug auf den Einbau des Tanzstudios und einer Tanzfläche zum Betrieb einer Ballettschule und einer Tanzschule rechtzeitig erhobener Einwand, nach dem geltenden Flächenwidmungsplan Linz, dem zufolge das gegenständliche Grundstück die Widmung "Grünland-Grünzug-Sternhaus-Gebiet" aufweise, hätte eine derartige Bewilligung nicht erteilt werden dürfen, vom Verwaltungsgerichtshof nicht aufzugreifen.

Die unbegründete Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 416/1994.

### **Schlagworte**

Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Besondere Rechtsgebiete BaurechtUmfang der Abänderungsbefugnis Allgemein bei Einschränkung der Berufungsgründe beschränkte ParteistellungFürsorge

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1996050064.X00

### **Im RIS seit**

03.05.2001

### **Zuletzt aktualisiert am**

08.08.2009

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