

# TE Vwgh Beschluss 2022/11/17 Ra 2019/06/0277

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.11.2022

## Index

L82000 Bauordnung  
L82007 Bauordnung Tirol  
001 Verwaltungsrecht allgemein  
20/05 Wohnrecht Mietrecht  
40/01 Verwaltungsverfahren

## Norm

AVG §9  
BauO Tir 2018 §34 Abs10  
BauO Tir 2018 §34 Abs10 lita  
BauRallg  
VwRallg  
WEG 2002  
1. AVG § 9 heute  
2. AVG § 9 gültig ab 01.02.1991

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Lehofer sowie die Hofrätin Mag. Rehak und den Hofrat Mag. Haunold als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision des Dr. A P in K, vertreten durch Mag. Markus Abwerzger und MMag. René Schwetz, Rechtsanwälte in 6020 Innsbruck, Wilhelm-Greil-Straße 21/IV., gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 6. August 2019, LVwG-2019/22/1166-3, betreffend Vorschreibung einer Auflage nach § 34 Abs. 10 Tiroler Bauordnung 2018 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Wörgl; weitere Partei: Tiroler Landesregierung), den Beschluss gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

## Begründung

1 Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Wörgl (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht) vom 25. März 2019 wurde (unter anderem) dem Revisionswerber gemäß § 34 Abs. 10 (gemeint wohl: lit. a) Tiroler Bauordnung 2018 (TBO 2018) folgende zusätzliche Auflage vorgeschrieben:

„1. Zur Verhinderung des Abrutschens von Schnee und Eis ist an den Balkonüberdachungen aus Glas bei den

Wohnungen Top A und Top B im 2. OG, auf die gesamte Dachlänge ein zumindest einreihiges Schneefangsystem, welches im Traufbereich des Daches anzubringen ist, gemäß den Bestimmungen der ÖNORM B 3418 (Planung und Ausführung von Schneeschutzsystemen auf Dächern) anzubringen. Die geometrischen Abmessungen des Schneefangsystems müssen dabei den erforderlichen Lastannahmen gemäß ÖNORMEN B 1991-1-3 und EN 1991-1-3 entsprechen, wodurch eine entsprechende diesbezügliche statische Dimensionierung vorgenommen werden muss. Am gewählten Schneefangsystem sind in einem Abstand von 25 cm zusätzlich Eishalter (Eiskrallen, Eisfänger) zwischen den Montageprofilen zur Befestigung der Glasbauteile anzubringen, um das Abrutschen von Eis zusätzlich zu verhindern.“

2 Dieser Bescheid erging sowohl an die „Wohnungseigentumsgemeinschaft“ P. Straße 5 (Eigentümergemeinschaft), als auch an den Revisionswerber und weitere Personen, welche nach dem in den Verwaltungsakten einliegenden Grundbuchsauszug vom 25. März 2019 als Wohnungseigentümer an der Grundstücksadresse P. Straße 5 in W. aufscheinen.

3 Begründend wurde darin unter anderem ausgeführt, mit (näher bezeichneten) Bescheiden der belangten Behörde vom 13. August 2007 und vom 22. August 2005 sei „Ihnen“ die Baubewilligung für die Errichtung von Balkonüberdachungen im Anwesen P. Straße 5 erteilt worden. Da trotz bescheidgemäßer Ausführung des Bauvorhabens eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen bestehe, sei die Vorschreibung zusätzlicher Auflagen erforderlich. Aus der Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen gehe hervor, dass die beiden betroffenen Glasdächer eine Neigung von ca. 12 Grad aufwiesen. Die Dächer seien beim Lokalaugenschein mit einer leichten Schneeschicht bedeckt gewesen, die bei Sonneneinstrahlung abzurutschen beginne. Bei entsprechender Schneelage könne es daher zum Abrutschen großer Schneemengen auf den darunter liegenden Garten kommen. Durch die gegebene Fallhöhe von etwa neun Metern sei eine Gefährdung für die Sicherheit und Gesundheit von Menschen gegeben. Da im vorliegenden Fall eine Gefährdung von Personen durch herabfallenden Schnee oder Eis nicht ausgeschlossen werde könne, werde der Einsatz eines entsprechenden Schneeschutzsystems als notwendig erachtet.

4 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Tirol (LVwG) - nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung - die Beschwerde des Revisionswerbers gegen den genannten Bescheid mit der Maßgabe als unbegründet ab, dass die in der Auflage zitierten ÖNORMEN konkretisiert wurden und eine „Frist zur Erfüllung dieser Auflage“ festgesetzt wurde. Eine ordentliche Revision wurde für nicht zulässig erklärt.

5 Begründend führte das LVwG - soweit für das vorliegende Revisionsverfahren relevant - zusammengefasst aus, einleitend stelle sich die Frage nach der richtigen Adressierung im angefochtenen Bescheid. Dieser sei an die Eigentümergemeinschaft sowie an namentlich genannte Miteigentümer des gegenständlichen Anwesens, darunter auch den Revisionswerber, gerichtet worden. Entweder wäre ein derartiger Bescheid an die Eigentümergemeinschaft als beschränkt rechtsfähige Person oder an die einzelnen Miteigentümer zu richten gewesen. Das LVwG vertrete die Ansicht (Hinweis auf VwGH 1.8.2018, Ro 2016/06/0026), dass eine Eigentümergemeinschaft behufs ihrer beschränkten Parteistellung dann als Adressat eines Bescheides nach § 34 Abs. 10 TBO 2018 in Frage komme, wenn es sich um Maßnahmen handle, die zur allgemeinen Verwaltung der Liegenschaft (sogenannte „ordentliche Verwaltung“ - insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft) gerechnet werden könnten. Ihr käme sohin diesbezüglich Parteifähigkeit im Verwaltungsverfahren zu (Hinweis auf VwGH 28.3.2018, 2013/06/0163). In allen anderen Fällen, in denen Mängel vorlägen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgingen, seien alle Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft Adressat eines solchen baubehördlichen Bescheides. Betreffe der baupolizeiliche Mangel, der mit einer zusätzlichen Auflage nach § 34 Abs. 10 TBO 2018 behoben werden solle, jedoch ausschließlich eine konkrete Nutzungseinheit, etwa das Innere einer Wohnung, dann wäre nur der konkrete Wohnungseigentümer zu verpflichten.

Gegenstand der in Beschwerde gezogenen zusätzlichen Auflage sei die Vorschreibung eines Schneeschutzsystems auf einer Überdachung von Balkonen einer Wohnungseigentumsanlage. Diese Vorschreibung gehe über die ordentliche Verwaltung einer „Wohnungseigentumsgemeinschaft“ hinaus und betreffe Teile der Außenhaut dieser Anlage. Damit „scheidet aber die WEG auch (allein) der jeweilige Wohnungseigentümer jener Wohnung, der die Balkone zugerechnet sind“, als Adressat eines derartigen Bescheides aus. Vielmehr sei in derartigen Fällen der baubehördliche Bescheid an alle Wohnungseigentümer zu richten, dies völlig unabhängig von den jeweiligen privatrechtlichen Verpflichtungen der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft. Dazu zähle auch der Revisionswerber.

6 Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

7 Nach Einleitung des Vorverfahrens durch den Verwaltungsgerichtshof erstattete die belangte Behörde eine Revisionsbeantwortung, in der sie die Abweisung der Revision beantragt.

8 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

9 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

10 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.

11 Nach § 34 Abs. 3 VwGG ist ein Beschluss nach Abs. 1 in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

12 In der Revision wird zur Begründung ihrer Zulässigkeit vorgebracht, das Erkenntnis des LVwG weiche von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab. Im gegenständlichen Fall sei dem Revisionswerber gemäß § 34 Abs. 10 TBO 2018 eine zusätzliche Auflage vorgeschrieben worden, weil trotz bescheidgemäßer Ausführung von an Außenwänden errichteten Glasüberdachungen/Balkonverglasungen eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen ausgehe. Dass die zusätzliche Auflage dem Revisionswerber vorgeschrieben worden sei, widerspreche der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 1. August 2018, Ro 2016/06/0026, weil die Frage der Partei- und Prozessfähigkeit gemäß § 9 AVG unter Heranziehung der Bestimmungen des bürgerlichen Rechts über die Rechts- und Handlungsfähigkeit entschieden werden müsse. Zu den „Vorschriften des bürgerlichen Rechts“ zählten auch die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) über die (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft sei auf die Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft beschränkt. Nur in diesen Angelegenheiten könne die Gemeinschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Diese Einschränkung sei auch für die Parteifähigkeit in Verwaltungsverfahren zu beachten.

Die Verwaltungshandlungen für die Eigentümergemeinschaft seien einerseits von bloßen Besitz- oder Gebrauchshandlungen einzelner Teilhaber, andererseits von den Verfügungen über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Anteile daran zu unterscheiden. Die Abgrenzung zwischen Verwaltungshandlungen und Verfügungen sei dabei nach den Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Gut bzw. die Anteile der Miteigentümer zu ziehen. Zur Verwaltung gehöre alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte, während eine Verfügung die Substanz der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte verändere (Hinweis auf VwGH 20.11.2007, 2006/05/0144).

Die hier in Rede stehende zusätzliche Auflage hinsichtlich Glasüberdachungen/Balkonverglasungen, welche an der Außenfassade des Hauses P. Straße 5 angebracht seien, stellten Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinne des WEG 2002 dar und es komme ausschließlich der Wohnungseigentümergemeinschaft Parteifähigkeit im gegenständlichen Verfahren zu. Die an der Außenfassade dieses Hauses angebrachten Glasüberdachungen/Balkonverglasungen stellten Maßnahmen dar, welche nicht ausschließlich dem Interesse eines einzelnen Wohnungseigentümers dienten und auch nicht die Substanz der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte zu verändern vermöchten. Entgegen der Rechtsansicht des LVwG komme in gegenständlicher Angelegenheit nur der Wohnungseigentümergemeinschaft Rechtspersönlichkeit und Parteifähigkeit zu, sodass der Revisionswerber zu Unrecht als Bescheidadressat herangezogen worden sei.

13 Die Beurteilung der Zulässigkeit der Revision erfolgt ausschließlich anhand des Vorbringens in der Zulässigkeitsbegründung. Der Verwaltungsgerichtshof ist weder verpflichtet, Gründe für die Zulässigkeit einer Revision anhand der übrigen Revisionsausführungen gleichsam zu suchen, noch berechtigt, von Amts wegen erkannte Gründe,

die zur Zulässigkeit der Revision führen hätten können, aufzugreifen (vgl. etwa VwGH 29.8.2022, Ra 2022/06/0171 bis 0188, mwN).

14 Die Bestimmung des § 34 Abs. 10 lit. a TBO 2018, LGBI. Nr. 28/2018, normiert, dass, wenn sich nach Erteilung der Baubewilligung ergibt, dass trotz bewilligungsgemäßer Ausführung des Bauvorhabens eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht, die Behörde dem Inhaber der Baubewilligung mit schriftlichem Bescheid andere oder zusätzliche Auflagen im Sinn des Abs. 7 vorzuschreiben hat. Diese Maßnahmen sind nur insoweit zulässig, als der mit den - von hier nicht relevanten Fällen abgesehen - Auflagen verbundene Aufwand in einem vertretbaren Verhältnis zum damit erzielbaren Erfolg steht.

15 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde dem Revisionswerber als einem Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage P. Straße 5 die Anbringung eines Schneefangsystems als zusätzliche Auflage gemäß § 34 Abs. 10 lit. a TBO 2018 an den Balkonüberdachungen aus Glas der Wohnungen Top Nr. 10 und Nr. 13 vorgeschrieben.

16 Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 34 Abs. 10 TBO 2018 ist Adressat einer behördlichen Vorschreibung nach dieser Bestimmung der Inhaber der Baubewilligung jenes Bauvorhabens, das trotz bewilligungsgemäßer Ausführung eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen birgt. Nur den Inhaber einer Bewilligung kann eine Auflage verpflichten (vgl. VwGH 2.7.1998, 97/06/0057, mwN). Eine Vorschreibung gemäß § 34 Abs. 10 TBO 2018 setzt daher das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung voraus (vgl. Schmidt in Weber/Rath-Kathrein, Tiroler Bauordnung 20182, Rz 33 zu § 34 TBO 2018, 487).

17 Das LVwG, das für die Anwendbarkeit des § 34 Abs. 10 TBO 2018 auf den gegenständlichen Sachverhalt - die „Glasüberdachung“ wertete es als anzeigenpflichtiges Bauvorhaben - auf die Gesamtbetrachtung der gesamten Wohnungseigentumsanlage abstellte, zog für die Qualifikation als Adressat einer Auflage gemäß § 34 Abs. 10 lit. a TBO 2018 die Stellung als Eigentümer, konkret die Eigenschaft des Revisionswerbers als einem Wohnungseigentümer der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage heran. Mit dem in § 34 Abs. 10 TBO 2018 als Adressaten normierten „Inhaber der Baubewilligung“ setzte sich das LVwG nicht auseinander.

18 Der Revisionswerber richtet sich in seiner Zulässigkeitsbegründung ausschließlich gegen seine Heranziehung als Adressat der zusätzlichen Auflage gemäß § 34 Abs. 10 lit. a TBO 2018 und wirft in diesem Zusammenhang der Sache nach die Rechtsfrage auf, ob an der Außenfassade angebrachte „Glasüberdachungen/Balkonverglasungen“ als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren seien und aus diesem Grund eine Parteifähigkeit der Eigentümergemeinschaft bestehe. Diese sei alleinige Adressatin „im gegenständlichen Verfahren“. Damit stellt der Revisionswerber - ebenso wie das LVwG - hinsichtlich der Frage nach dem Adressaten einer zusätzlichen Auflage gemäß § 34 Abs. 10 lit. a TBO 2018 im Ergebnis auf die Eigentumsverhältnisse an der Wohnungseigentumsanlage ab und konzentriert sein Vorbringen ausschließlich auf die Frage der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft im Verfahren gemäß § 34 Abs. 10 lit. a TBO 2018.

19 Eine wesentliche Rechtsfrage gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG liegt nur dann vor, wenn die Beurteilung der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes von der Lösung dieser Rechtsfrage „abhängt“. Dies ist dann der Fall, wenn das rechtliche Schicksal der Revision von der behaupteten Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung abhängt. In der Revision muss daher gemäß § 28 Abs. 3 VwGG konkret dargetan werden, warum das rechtliche Schicksal der Revision von der behaupteten Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung abhängt (vgl. VwGH 20.6.2022, Ra 2022/10/0038, mwN).

20 Mit den wiedergegebenen Ausführungen geht der Revisionswerber jedoch schon in seiner Prämisse fehl, ein im Ergebnis auf das Eigentum an der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage abzielendes Vorbringen (vgl. dazu, dass die Eigentümergemeinschaft eine aus dem Miteigentum in der besonderen Ausgestaltung des Wohnungseigentums erfließende Rechtsgemeinschaft ist, OGH 31.5.1994, 5 Ob 41/94) sei von Relevanz für die Frage nach dem Adressaten gemäß § 34 Abs. 10 lit. a TBO 2018. Die Frage, ob eine Eigentümergemeinschaft in einem bestimmten Verwaltungsverfahren parteifähig ist, kann nämlich nur dann maßgeblich sein, wenn es für den Adressaten verwaltungsbehördlichen Handelns grundsätzlich auf die Eigenschaft als (Wohnungs-)Eigentümer ankommt. Weder erstattet der Revisionswerber ein Vorbringen zum Inhaber der Baubewilligung gemäß § 34 Abs. 10 TBO 2018, noch wendet er sich gegen die rechtliche Beurteilung des LVwG zur Anwendbarkeit dieser Bestimmung. Das rechtliche Schicksal der Revision hängt daher von der vorgebrachten Rechtsfrage nicht ab.

21 Auch das Vorbringen, das maßgeblich auf die Anbringung der „Glasüberdachungen/Balkonverglasungen“ an der

Außenfassade der Wohnungseigentumsanlage abstellt und offenkundig eine diesbezügliche Zugehörigkeit zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft herstellen möchte (vgl. zur Außenfassade eines Hauses als allgemeiner Liegenschaftsteil etwa OGH 7.7.2009, 5 Ob 97/09i) kann schon deswegen nicht zur Zulässigkeit der außerordentlichen Revision führen, weil eine potentielle Zuordnung zu Maßnahmen einer ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 Abs. 1 WEG 2002 für den konkreten Fall nichts darüber aussagt, wer als Inhaber einer Bewilligung gemäß § 34 Abs. 10 TBO 2018 anzusehen wäre. Darüber hinaus wird damit ein hinreichender Bezug zum Revisionssachverhalt des Anbringens eines Schneefangsystems nicht hergestellt, stellen „Glasüberdachungen/Balkonverglasungen“ doch als solche keine Maßnahme dar und geht es gegenständlich auch nicht um deren Errichtung (vgl. zum konkreten Sachverhaltsbezug VwGH 18.5.2022, Ra 2022/02/0081, mwN).

22 Auch das behauptete Abweichen von der hg. Rechtsprechung kann somit aus den bereits dargelegten Gründen nicht vorliegen. Darüber hinaus stellt das diesbezügliche Vorbringen des Revisionswerbers keine gesetzmäßige Ausführung der Zulässigkeitsbegründung dar (vgl. etwa VwGH 29.8.2022, Ra 2022/06/0171, mwN, wonach konkret darzulegen ist, dass der der gegenständlich angefochtenen Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt jenem der vom Revisionswerber ins Treffen geführten hg. Entscheidungen gleicht, das Verwaltungsgericht im gegenständlichen Fall dennoch anders entschieden hat und es damit von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen ist). Die Ausführungen erschöpfen sich in einer wörtlichen Wiedergabe von Teilen des Entscheidungstextes der zitierten hg. Erkenntnisse und pauschalen Floskeln. Zudem sind die zitierten hg. Erkenntnisse bereits vom Sachverhalt her nicht vergleichbar, lag diesen doch einerseits die Frage, ob einer Eigentümergemeinschaft zur Stellung eines Antrages auf Erteilung der Baubewilligung hinsichtlich Instandsetzungsarbeiten Antragslegitimation zukomme (VwGH 1.8.2018, Ro 2016/06/0026) und andererseits die Qualifikation von baulichen Maßnahmen (Änderungen der Raumwidmungen und inneren Raumeinteilungen) als Verfügung und daher gerade nicht als (ordentliche oder außerordentliche) Verwaltung (VwGH 20.11.2007, 2006/05/0144), zugrunde.

23 In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 3 VwGG zurückzuweisen.

24 Die in der Revision beantragte mündliche Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 1 VwGG entfallen.

Wien, am 17. November 2022

#### **Schlagworte**

Baubewilligung BauRallg6 Rechtsfähigkeit Parteifähigkeit Rechtsgrundsätze Auflagen und Bedingungen VwRallg6/4

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

ECLI:AT:VWGH:2022:RA2019060277.L00

#### **Im RIS seit**

03.01.2023

#### **Zuletzt aktualisiert am**

03.01.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)