jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/3/16 94/06/0197

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.03.1995

Index

L10018 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Vorarlberg;
L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Vorarlberg;
L81708 Baulärm Vorarlberg;
L82000 Bauordnung;
L82008 Bauordnung Vorarlberg;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §834;
ABGB §835;
AVG §18 Abs4;
AVG §38;
AVG §59 Abs1;
BauG Vlbg 1972 §23 Abs1 litc;
BauG Vlbg 1972 §25 Abs3;
BauRallg;
ErmächtigungsV BH Vorstellungen Vlbg 1985 §1 Abs1;
GdG Vlbg 1985 §92 Abs2;
WEG 1975 §13 Abs2;
WEG 1975 §26 Abs1 Z2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Griesmacher und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Müller, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde

1.) des JU, 2.) der RJ, 3.) der BP, alle in B, und 4.) der HS in N, alle vertreten durch Dr. E, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz vom 29. Juli 1994, Zl. I-5/3/Blu/94, betreffend die Erteilung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1.) W in B; 2.) Gemeinde B, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Vorarlberg hat den Beschwerdeführern zusammen Aufwendungen in der Höhe von S 11.930,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführer und die erstmitbeteiligte Partei (in der Folge kurz: Bauwerber) sind mit anderen Personen (Mit-)Eigentümer einer Liegenschaft im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde, auf der vier Mehrfamilienwohnhäuser errichtet sind (Wohnungseigentumsanlage), darunter das Haus mit der Bezeichnung A-Straße 36. Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, ist mit den Miteigentumsanteilen der Beschwerdeführer und des Bauwerbers Wohnungseigentum an verschiedenen Wohnungen in diesem Haus A-Straße 36 verbunden. Zur Wohnung des Bauwerbers mit der Bezeichnung top Nr. 5, die im zweiten Obergeschoß liegt, gehört auch eine darüberliegende Mansarde, die über das "allgemeine" Stiegenhaus zu erreichen ist. Unstrittig ist, daß die tatsächliche Ausführung der Wohnung des Bauwerbers und der Mansarde nicht den Baukonsensen vom 29. Dezember 1978 (Wohnhausanlage) bzw. vom 28. Mai 1979 (Planabweichungen bezüglich der Mansarde) entspricht. Bereits der Rechtsvorgänger des Bauwerbers hatte sich (zusammenfassend und vereinfachend dargestellt) um die rechtliche Sanierung dieser Abweichungen bemüht, konnte aber keinen entsprechenden, rechtskräftigen Konsens erwirken.

Grundlage des nunmehrigen Bauverfahrens ist ein - modifizierter - Antrag des Bauwerbers vom 29. August 1990, in dem er "die Bewilligung aller bereits im Zuge der Bauführung bzw. bis zum Erwerb durch meine Person durchgeführten Planabweichungen (planlich ausgewiesen in den Naturaufnahmen des Stadtbauamtes vom 12.5.1989)" bezüglich der top Nr. 5 inklusive Mansarde beantragte. Der Beschwerdeführer konnte hiezu die Zustimmung von allen weiteren Miteigentümern mit Ausnahme der Beschwerdeführer bzw. deren Rechtsvorgänger im Eigentum erlangen; letztere bezogen mit eingehenden Ausführungen Stellung gegen des Vorhaben.

Kern des vorliegenden Streites ist, ob die Zustimmung der Beschwerdeführer (ihrer Rechtsvorgänger im Eigentum) zum verfahrensgegenständlichen Vorhaben erforderlich ist oder nicht; unstrittig ist, daß eine Ersetzung dieser Zustimmungen durch eine gerichtliche Entscheidung nicht erfolgte.

Mit Bescheid vom 3. August 1992 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde erster Instanz die Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen, darunter (Punkt 11.), daß "die Wohnungseingangstüre in das Kinderzimmer" aufzulassen und beständig zu verschließen sei. Begründend wurde nach Darstellung der Rechtslage (insbesondere des § 13 WEG) zusammenfassend ausgeführt, daß die bewilligten Maßnahmen nicht geeignet seien, schutzwürdige Interessen der Beschwerdeführer zu verletzen, zumal der hochbautechnische Amtssachverständige anläßlich der mündlichen Bauverhandlung am 31. Oktober 1991 festgestellt habe, daß die vorgenommenen Änderungen fachmännisch ausgeführt seien. Derartigen möglichen Beeinträchtigungen der Interessen der Beschwerdeführer sei dadurch Rechnung getragen worden, daß das Verschließen jener Wohnungseingangstür (Punkt 11. der Vorschreibungen) angeordnet worden sei (wird eingehend ausgeführt).

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung, die mit Bescheid der Stadtvertretung der mitbeteiligten Gemeinde gemäß § 66 Abs. 4 AVG in Verbindung mit § 25 Abs. 3 lit. a Baugesetz und§ 13 Abs. 2 Z. 1 WEG mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen wurde, daß dem Bauwerber gemäß § 66 Abs. 4 AVG in Verbindung mit § 32 Baugesetz weiters die Vorlage der Bestätigung eines befugten Installtionsunternehmens über die vorschriftsmäßige Ausführung der Sanitärinstallationen aufgetragen wurde. Zusammenfassend schloß sich die Berufungsbehörde der rechtlichen Beurteilung der Behörde erster Instanz an.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung an die belangte Behörde, die mit dem nun angefochtenen Bescheid unter Hinweis auf die in LGBl. Nr. 70/1985 erteilte Ermächtigung als unbegründet abgewiesen wurde. Nach Darstellung des Verfahrensganges führte die belangte Behörde begründend aus, daß abweichend von den Baubewilligungen vom 29. Dezember 1978 und vom 28. Mai 1979 folgende Änderungen durchgeführt worden seien: im zweiten Obergeschoß sei eine zusätzliche Wohnungseingangstüre erstellt und im nordwestlichen Bereich ein WC mit Waschbecken eingebaut worden. Die ursprünglich in der Küche vorgesehene östliche und südliche Wand sei nicht errichtet worden. Anstelle dessen sei die tragende Wand beim Kamin um ca. 2 m nach Südwesten verlängert worden. In dem ursprünglich als Diele vorgesehenen Raum sei eine Küche sowie eine Dusche mit WC eingebaut worden. Zu diesem Zweck sei eine Wand zwischen Diele und Bad um ca. 50 cm nach Südosten verschoben worden. Das Fenster im Wohnzimmer sei als Schiebeelement ausgeführt worden. Das im Süden gelegene Schlafzimmer sei um ca. 1 m

verkleinert ausgeführt und die Eingangstüre von der Nordwest- an die Nordostwand verlegt worden. Die nordöstliche Wand des Arbeitsraumes sei um ca. 50 cm nach Nordosten versetzt und der Raum durch eine Zwischenwand abgetrennt worden. Auf diese Weise sei ein zusätzlicher Gang und ein verkleinertes Arbeitszimmer sowie das Elternschlafzimmer entstanden. Ein Teilbereich des ursprünglich geplanten WC"s und des Ganges sei zu einer Dusche umgebaut worden. Im ostseitig gelegenen Schlafzimmer sei die Norwestwand um ca. 1,4 m nach Südosten versetzt worden. Das Kinderzimmer sei durch Zwischenwände in zwei kleine Zimmer geteilt worden. Im Mansardenzimmer im Dachgeschoß sei von Nordosten nach Südwesten eine Trennwand errichtet worden. Das ursprünglich geplante WC mit Waschbecken sei mit einer zusätzlichen Sitzbadewanne ausgestattet und die Türe von der Südwestseite an die Nordwestseite verlegt worden.

Unstrittig sei, daß die vorgenommenen Änderungen baubewilligungspflichtig seien. Gemäß § 25 Abs. 3 des Baugesetzes (BauG) sei als Beleg des Bauantrages die Zustimmung des Eigentümers beizubringen, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer sei. Anders als etwa nach der Bauordnung für Wien oder nach der Bauordnung für Oberösterreich habe der Gesetzgeber in Vorarlberg in den Gesetzestext keinen Hinweis darauf aufgenommen, ob im Falle des Miteigentums die Zustimmung der (aller) Miteigentümer erforderlich sei. Es sei daher zu prüfen, ob die Bestimmung des § 25 Abs. 3 BauG dahin zu verstehen sei, daß auch im Falle des Miteigentums, vorliegendenfalls in der besonderen Form des Wohnungseigentums, stets die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich sei. Der Verwaltungsgerichtshof habe in den Erkenntnisses vom 11. März 1960, Slg. NF Nr.5236/A und vom 15. November 1984, BauSlg. 332, die Rechtsauffassung vertreten, daß das Zustimmungserfordernis als Ausdruck des freien Verfügungsrechtes des Eigentümers zu verstehen sei und deshalb bei der Auslegung von Vorschriften, die schlechthin die Zustimmung des Grundeigentümers verlangten, die die Verfügungsmacht des Grundeigentümers einschränkenden zivilrechtlichen Normen Berücksichtigung finden müßten. Die Befugnis des Wohnungseigentümers bezüglich Räumen, an denen Wohnungseigentum bestehe, richte sich demnach nach den §§ 13 und 14 WEG. Dieser Rechtsprechung könne die Auffassung entnommen werden, daß bei jenen Bauordnungen, welche die Zustimmung des Eigentümers schlechthin verlangten, die Baubehörde als Vorfrage zu prüfen habe, ob in jedem Baufall die Zustimmung aller Miteigentümer nachgewiesen werden müsse oder nicht. Die ausdrückliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer sei dann nicht erforderlich, wenn schon nach den Bestimmungen der Privatrechtsordnung die Zustimmung der anderen Miteigentümer zur Bauausführung eines Miteigentümers nicht zu Recht gefordert werden könne. Aus der bloßen Tatsache der baubehördlichen Bewilligungspflicht ergebe sich noch nicht die Notwendigkeit der Zustimmung aller Miteigentümer nach den zivilrechtlichen Vorschriften.

Vorliegendenfalls sei festzuhalten, daß durch die gegenständliche Bewilligung in Anbetracht der Umstände, daß keine Widmungsänderung bzw. Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im Dachgeschoß bewilligt worden sei und daß die im

zweiten Obergeschoß durchgeführten Grundrißänderungen weder eine verwinkelte Verlegung der Zu- und Abwasserleitung erforderten, noch zu einer wesentlichen Änderung der Verwendung der Räumlichkeiten geführt hätten, keine schutzwürdigen Interessen der Beschwerdeführer im Sinne des § 13 Abs. 2 Z. 1 WEG verletzt worden seien, weshalb die Gemeindebehörden zu Recht davon ausgegangen seien, "daß für eine positive Erledigung des Bauansuchens" die Zustimmung der Beschwerdeführer (ihrer Rechtsvorgänger) nicht erforderlich gewesen sei (wird eingehend auch unter Hinweis auf die Judikatur der Zivilgerichte zur Frage der Zulässigkeit derartigen Änderungen näher ausgeführt).

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde, sowie wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die Beschwerdeführer haben unaufgefordert eine Äußerung zur Gegenschrift eingebracht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 92 Abs. 2 des (Vorarlberger) Gemeindegesetzes, LGBl. Nr. 40/1985, ist (grundsätzlich) die Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Entscheidung über Vorstellungen (§ 83 leg. cit.) berufen; die Landesregierung kann aber die Bezirkshauptmannschaft allgemein oder fallweise ermächtigen, über Vorstellungen in ihrem Namen zu entscheiden, wenn es im Interesse der Zweckmäßigkeit, Einfachheit und Raschheit gelegen ist.

Hiezu wurden mit Verordnung der Vorarlberger Landesregierung LGBl. Nr. 70/1985 die Bezirkshauptmannschaften ermächtigt, über Vorstellungen gegen Bescheide der ihrem Verwaltungsbezirk angehörenden Gemeinden und Gemeindeverbände in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches aus dem Bereich der Landesvollziehung im Namen der Landesregierung zu entscheiden (die in der Verordnung genannten Ausnahmen kommen im Beschwerdefall nicht in Betracht). Demgemäß wurde im Beschwerdefall der angefochtene Bescheid von der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft - unter Hinweis auf diese Ermächtigung, also namens der Landesregierung - erlassen; entgegen der Beurteilung der Beschwerdeführer war es nicht erforderlich, nochmals im Spruch eigens auf diese Ermächtigung zu verweisen; auch die Fertigungsklausel "für den Bezirkshauptmann" statt "für die Landesregierung" ist nicht in Anstand zu ziehen (siehe dazu etwa das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Jänner 1995, Zl. 94/06/0084). Die belangte Behörde war daher zur Erlassung des angefochtenen Bescheides zuständig.

2. Der Verwaltungsgerichtshof tritt der Beurteilung der Gemeindebehörden und der belangten Behörde bei, daß es sich vorliegendenfalls um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt. Nach dem Wortlaut des § 25 Abs. 3 des Vorarlberger Baugesetzes (BauG), LGBl. Nr. 39/1972, in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 47/1983, ist dem Bauantrag "die Zustimmung des Eigentümers" anzuschließen.

Es kommt vorliegendenfalls entscheidend darauf an, ob diese Zustimmung auch dann erforderlich ist, wenn der Bauwerber insoweit als Miteigentümer (hier: als Wohnungseigentümer nach den Bestimmungen des WEG) die uneingeschränkte, dingliche Verfügungsgewalt besitzt. Vertritt man die Auffassung, daß der zivilrechtlich uneingeschränkt dinglich Berechtigte der Zustimmung iS des § 25 Abs. 3 BauG nicht bedarf, dann ist weiters entscheidend, ob ein solches uneingeschränktes Verfügungsrecht des Erstmitbeteiligten im Beschwerdefall vorliegt.

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes kann die erste Frage im Beschwerdefall deshalb offenbleiben, weil es an der zweiten Voraussetzung mangelt: Der Verwaltungsgerichtshof vermag sich nämlich der Beurteilung der belangten Behörde, aber auch der Gemeindebehörden, daß vorliegendenfalls die Zustimmung der Beschwerdeführer nicht erforderlich sei, nicht anzuschließen: Die Entscheidung des Außerstreitrichters nach § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 26 Abs. 1 Z. 2 WEG entsprechend den §§ 834f ABGB ist eine rechtsgestaltende. Sobald die beabsichtigte Änderung geschützte Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigten KÖNNTE, muß mangels Zustimmung aller Miteigentümer die Genehmigung des Außerstreitrichters nach § 13 Abs. 2 WEG eingeholt werden (Würth in Rummel II2, Rz. 5 zu § 13 WEG mit weiteren Hinweisen auf Rechtsprechung der Zivilgerichte, unter anderen WoBl 1991/53; siehe dazu auch das bereits zitierte

hg. Erkenntnis BauSlg. 332). Für die Frage, ob vorliegendenfalls die Zustimmung der Beschwerdeführer erforderlich ist, kommt es daher nur darauf an, ob sie durch das projektierte Bauvorhaben in wichtigen Interessen beeinträchtigt sein KÖNNEN; diese Prüfung ist auf Grundlage des Projektes (auch das Verfahren zur Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung ist ein Projektverfahren) in abstracto zu beurteilen (vgl. dazu beispielsweise die in Feurstein, Vorarlberger Baugesetz2, in Anmerkung 4 zu § 23 Abs. 1 lit. c wiedergegebene Judikatur). Sofern die belangte Behörde und die Gemeindebehörde danach trachteten, die tatsächliche Nichtbeeinträchtigung der Beschwerdeführer darzulegen (insbesondere durch fachgerechte Ausführung der baulichen Maßnahmen) ist ihnen entgegenzuhalten, daß es nach § 25 Abs. 3 des Vorarlberger Baugesetzes gerade nicht Sache der Baubehörde ist, selbständig zu beurteilen, ob der Miteigentümer - soweit ihm zivilrechtlich ein Zustimmungsrecht zukommt - durch die Bauführung tatsächlich beeinträchtigt wird, maW, ob er nach den Bestimmungen des WEG die bauliche Maßnahme zu dulden verpflichtet ist oder nicht. Das Gesetz sieht vielmehr als Tatbestandsvoraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung nur das tatsächliche Vorliegen der Zustimmung vor, welches - jedenfalls soweit ein Zustimmungserfordernis zu bejahen ist - nur durch eine rechtskräftige Entscheidung im Außerstreitverfahren gem. § 13 Abs. 2 WEG ersetzt werden kann.

Für den Verwaltungsgerichtshof ist nicht fraglich, daß das Vorhaben, wie es von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid näher umschrieben wurde, wichtige Interessen der Beschwerdeführer im aufgezeigten Sinn verletzen könnte (schon beispielsweise aus statischen Gründen), womit im Sinne des § 25 Abs. 2 lit. a BauG dem Bauantrag die Zustimmung auch der Beschwerdeführer anzuschließen gewesen wäre (eine Teilbarkeit des Vorhabens in bauliche Maßnahmen, die wichtige Interessen der Beschwerdeführer verletzen können und in solche, bei denen dies nicht der Fall ist, ist zwar nicht jedenfalls undenkbar, vorliegendenfalls aber nicht evident und kann im Beschwerdeverfahren unerörtert bleiben).

Da die belangte Behörde dies verkannt hat, war schon deshalb der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufzuheben, ohne daß auf das weitere Vorbringen der Beschwerdeführer einzugehen wäre, insbesondere zur Frage des Stiegenaufganges zur Mansarde. Nicht unbemerkt soll aber bleiben, daß in den Verwaltungsakten ein Bauplan des Dachgeschosses mit einem Genehmigungsvermerk erliegt (der auf einen Bescheid vom 28. Mai 1979 verweist), dem ein weiterer Stiegenzugang nicht zu entnehmen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994 im Rahmen des Begehrens an Schriftsatzaufwand; Stempelgebührenersatz für die Äußerung zur Gegenschrift war nicht zuzuerkennen, weil dieser Schriftsatz vorliegendenfalls nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung dienlich war.

Schlagworte

Fertigungsklausel Inhalt des Spruches Diverses

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1994060197.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at