

TE Lvwg Erkenntnis 2026/6/3 LVwG-AV-344/001-2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.06.2026

Entscheidungsdatum

03.06.2026

Norm

BauO NÖ 2014 §6

BauO NÖ 2014 §70 Abs6

WEG 2002 §16

1. WEG 2002 § 16 heute
2. WEG 2002 § 16 gültig ab 01.09.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2024
3. WEG 2002 § 16 gültig von 01.01.2022 bis 31.08.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021
4. WEG 2002 § 16 gültig von 01.07.2002 bis 31.12.2021

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch die Richterin Glöckl, LL.M. über die Beschwerde des Herrn A, ***, ***, vertreten durch B Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 13.11.2025, Zl. ***, betreffend Zurückweisung einer Berufung in einer Angelegenheit nach § 70 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) (mitbeteiligte Partei: C), zu Recht: Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch die Richterin Glöckl, LL.M. über die Beschwerde des Herrn A, ***, ***, vertreten durch B Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 13.11.2025, Zl. ***, betreffend Zurückweisung einer Berufung in einer Angelegenheit nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) (mitbeteiligte Partei: C), zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz eins und Absatz 2, Ziffer 2, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen.

2.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

1.

Bisheriger Verfahrensgang:

Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde *** vom 29.07.2025 wurde dem Antrag der C (in der Folge: mitbeteiligte Partei) vom 19.02.2025, eingelangt am 21.03.2025, gemäß § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 stattgegeben und festgestellt, dass die bestehende Wohnung Top Nr. *** im Souterrain und die bestehende Wohnung Top Nr. *** im Dachgeschoss des Wohnhauses auf der Liegenschaft *** in *** gemäß den eingereichten Bestandsplänen als bewilligt gelten. Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde *** vom 29.07.2025 wurde dem Antrag der C (in der Folge: mitbeteiligte Partei) vom 19.02.2025, eingelangt am 21.03.2025, gemäß Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 stattgegeben und festgestellt, dass die bestehende Wohnung Top Nr. *** im Souterrain und die bestehende Wohnung Top Nr. *** im Dachgeschoss des Wohnhauses auf der Liegenschaft *** in *** gemäß den eingereichten Bestandsplänen als bewilligt gelten.

Gegen diesen Bescheid erhob der Herr A (in der Folge: Beschwerdeführer) rechtzeitig Berufung.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 13.11.2025 wies der Stadtrat der Stadtgemeinde *** (in der Folge: belangte Behörde) diese Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unzulässig zurück und begründete dies im Wesentlichen damit, dass dem Beschwerdeführer im Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 keine Parteistellung zukomme. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 13.11.2025 wies der Stadtrat der Stadtgemeinde *** (in der Folge: belangte Behörde) diese Berufung gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unzulässig zurück und begründete dies im Wesentlichen damit, dass dem Beschwerdeführer im Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 keine Parteistellung zukomme.

Gegen diesen Berufungsbescheid richtet sich die vorliegende, rechtzeitig erhobene Beschwerde vom 15.12.2025

Mit Schreiben vom 02.06.2026 brachte die mitbeteiligte Partei vor, dass der Beschwerdeführer schikanöse Rechtsausübung gegen andere Mitglieder der WEG betreibe, dies offenbar mit dem Ziel deren Hausanteile billig zu übernehmen. Des Weiteren führt sie aus, dass sie bis zum Zeitpunkt der Begehung durch das Bauamt am 28.2.2024 der Meinung gewesen sei, dass der mit Bescheid vom 26.11.2007 genehmigte Bestandsplan eine baubehördliche Bewilligung darstelle und durch die verfahrensleitende Aufforderung vom 11.07.2024 betreffend Top ***, ihr die Möglichkeit eingeräumt wurde, nachträglich den baubehördlichen Konsens zu erwirken.

2.

Feststellungen:

Auf der Liegenschaft EZ ***, KG ***, mit der Adresse ***, befindet sich ein mehrgeschossiges Villengebäude, für welches mit Bescheid vom 24.06.1884 eine baubehördliche Bewilligung und mit Bescheid vom 15.04.1885 eine Benützungsbewilligung erteilt wurde.

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer der Liegenschaft und Wohnungseigentümer an Top *** sowie an KFZ-Stellplatz Nr. ***.

Die mitbeteiligte Partei ist Miteigentümerin und Wohnungseigentümerin an Top *** und Top ***. D und E sind weitere Miteigentümer der Liegenschaft.

Dem Antrag nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 war ein Umlaufbeschluss angeschlossen, aus welchem sich die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, nämlich von C, D und E im Ausmaß von insgesamt 69,28 % der Anteile, ergibt. Dem Antrag nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 war ein Umlaufbeschluss angeschlossen, aus welchem sich die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, nämlich von C, D und E im Ausmaß von insgesamt 69,28 % der Anteile, ergibt.

Dem Antrag wurden ferner Bestandspläne betreffend Top *** und Top *** sowie eine Baubeschreibung vorgelegt.

Der Beschwerdeführer hat dem Vorhaben keine Zustimmung erteilt und im Verwaltungsverfahren Einwendungen gegen die Erlassung des Feststellungsbescheides erhoben.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers nicht als verspätet, sondern ausschließlich mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen.

3.

Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen gründen sich auf den unbedenklichen Inhalt der vorgelegten Verwaltungsakten, insbesondere auf den Bescheid der Bürgermeisterin vom 29.07.2025, den Bescheid des Stadtrates vom 13.11.2025 sowie auf die Beschwerde vom 15.12.2025.

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ist in den für die vorliegende Entscheidung maßgeblichen Punkten unstrittig. Strittig ist nicht die Eigentümerstruktur, nicht das Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses und auch nicht, dass der Beschwerdeführer dem Vorhaben nicht zugestimmt hat. Strittig ist vielmehr ausschließlich die rechtliche Beurteilung, ob dem Beschwerdeführer im Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 Parteistellung zukam und ob die belangte Behörde seine Berufung daher zu Recht zurückgewiesen hat. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ist in den für die vorliegende Entscheidung maßgeblichen Punkten unstrittig. Strittig ist nicht die Eigentümerstruktur, nicht das Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses und auch nicht, dass der Beschwerdeführer dem Vorhaben nicht zugestimmt hat. Strittig ist vielmehr ausschließlich die rechtliche Beurteilung, ob dem Beschwerdeführer im Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 Parteistellung zukam und ob die belangte Behörde seine Berufung daher zu Recht zurückgewiesen hat.

Soweit der Beschwerdeführer umfangreiche Ausführungen zur materiellen Unrichtigkeit des erstinstanzlichen Feststellungsbescheides erstattet, insbesondere zum Fehlen einer ursprünglichen Baubewilligung für Top *** und Top ***, zu behaupteten baubehördlichen Beanstandungen und zur Frage der Vollständigkeit der Bestandspläne, war darauf im Rahmen der Beweiswürdigung nicht näher einzugehen, weil diese Umstände für die hier allein zu lösende Frage der Parteistellung des Beschwerdeführers nicht entscheidungswesentlich sind.

4.

Rechtslage:

Die im gegenständlichen Beschwerdeverfahren maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), BGBl. Nr. 267/1967 idFBGBl. I Nr. 17/2026, lautet wie folgt: Die im gegenständlichen Beschwerdeverfahren maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Bundesgesetzblatt Nr. 267 aus 1967, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 17 aus 2026, lautet wie folgt:

„§ 70

[...]

(6) Hat ein Gebäude im Bauland ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen, wurde von dieser jedoch vor mehr als 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung abgewichen und kann es nicht nach § 14 neuerlich bewilligt werden, gilt dieses Gebäude als bewilligt, wenn dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird, der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) nachgewiesen wird und vollständige Bestandspläne vorgelegt werden. Die Baubehörde hat darüber einen Feststellungsbescheid zu erlassen. (6) Hat ein Gebäude im Bauland ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen, wurde von dieser jedoch vor mehr als 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung abgewichen und kann es nicht nach Paragraph 14, neuerlich bewilligt werden, gilt dieses Gebäude als bewilligt, wenn dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird, der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) nachgewiesen wird und vollständige Bestandspläne vorgelegt werden. Die Baubehörde hat darüber einen Feststellungsbescheid zu erlassen.

Weiters ist § 35 Abs. 2 Z 2 auf jene Gebäude nicht anzuwenden, in denen aufgrund des § 71 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, oder des § 108a der Bauordnung für NÖ, LGBl. Nr. 36/1883, Baubewilligungen auf Widerruf erteilt wurden. Bei der Erlassung eines Feststellungsbescheides gelten die Voraussetzungen des ersten Satzes sinngemäß. Weiters ist Paragraph 35, Absatz 2, Ziffer 2, auf jene Gebäude nicht anzuwenden, in denen aufgrund des Paragraph 71, der Bauordnung für Wien, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930, oder des Paragraph 108 a, der Bauordnung für NÖ, Landesgesetzblatt Nr. 36 aus 1883, Baubewilligungen auf Widerruf erteilt wurden. Bei der Erlassung eines Feststellungsbescheides gelten die Voraussetzungen des ersten Satzes sinngemäß.

Dieser Absatz tritt mit 31. Dezember 2034 außer Kraft.

[...]“

Parteien und Nachbarn

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung:(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach Paragraph 34, Absatz 2 und Paragraph 35, haben Parteistellung:

1. der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks

2. der Eigentümer des Baugrundstücks

3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und

4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z 2 und 3, z. B. Superadifikat, Baurechtsobjekt, Keller (Nachbarn).die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Ziffer 2 und 3, z. B. Superadifikat, Baurechtsobjekt, Keller (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Absatz 2, erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach Paragraph 11, Absatz 3, beeinträchtigt werden können.

Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a lösen keine Parteistellung der Nachbarn ausVorhaben im Sinn des Paragraph 18, Absatz eins a, lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.

(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBL. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 2017, in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4)die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Absatz eins, Ziffer 4,)

sowie

2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlage),den Schutz vor Emissionen (Paragraph 48,), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlage),

gewährleisten und

3. durch jene Bestimmungen über

a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (Paragraph 4, Ziffer 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,

sowie

b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach Litera a,, soweit die ausreichende Belichtung

- auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (Paragraph 50, Absatz 2 und 4, Paragraph 51, Absatz 2, Ziffer 3,, Absatz 4 und 5, Paragraph 67, Absatz eins,) oder

- auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn auf bestehende bewilligte Hauptfenster (Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer 4,, Paragraph 53 a, Absatz 8,) der Nachbarn beeinträchtigt werden könnte.

(3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die Straßenerhalter Parteistellung im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten. (3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die Straßenerhalter Parteistellung im Sinne des Absatz eins, Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten.

(4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die Gemeinde Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(4) In den Fällen des Paragraph 2, Absatz 2, sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), Landesgesetzblatt Nr. 87 aus 2016,, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die Gemeinde Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(4a) Keine Parteistellung haben Miteigentümer bei Zu- und Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2020. (4a) Keine Parteistellung haben Miteigentümer bei Zu- und Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des Paragraph eins, oder Paragraph 2, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 70 aus 2002, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 81 aus 2020,.

(5) Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z 2 und 3 haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde. (5) Keine Parteistellung hinsichtlich des Absatz 2, Ziffer 2 und 3 haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, die im Sinne des Absatz eins, an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.

(6) Nachbarn haben in einem Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben. (6) Nachbarn haben in einem Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung im Sinn des Absatz eins und 2, wenn sie einem Vorhaben nach Paragraph 14, unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben.

(7) Nachbarn, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, verlieren ihre Parteistellung, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.“

Erwägungen:

5.1. Die vorliegende Beschwerde ist zulässig.

Der Beschwerdeführer ist Adressat des angefochtenen Bescheides der belangten Behörde vom 13.11.2025 und macht geltend, durch diesen in seinem Recht verletzt zu sein, weil die belangte Behörde seine Parteistellung verneint und seine Berufung zurückgewiesen habe.

Gerade diese behauptete Rechtsverletzung bildet den Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens. Die Frage, ob dem Beschwerdeführer im Ausgangsverfahren tatsächlich Parteistellung zukam, betrifft daher nicht die Zulässigkeit der Beschwerde gegen den Zurückweisungsbescheid, sondern deren Begründetheit. Die Beschwerde war daher nicht zurückzuweisen, sondern inhaltlich zu erledigen.

5.2. Die Beschwerde ist jedoch nicht berechtigt.

5.2.1. Maßgeblich ist, ob dem Beschwerdeführer im Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 Parteistellung zukam. Nur diesfalls wäre er berechtigt gewesen, den erstinstanzlichen Feststellungsbescheid mit Berufung in der Sache zu bekämpfen. 5.2.1. Maßgeblich ist, ob dem Beschwerdeführer im Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 Parteistellung zukam. Nur diesfalls wäre er berechtigt gewesen, den erstinstanzlichen Feststellungsbescheid mit Berufung in der Sache zu bekämpfen.

Der Beschwerdeführer bringt vor, ihm komme als Miteigentümer und Wohnungseigentümer Parteistellung zu, weil der Feststellungsbescheid in seine Rechtssphäre eingreife und insbesondere Belange des Brandschutzes und der Standsicherheit berühre

5.2.2. § 6 NÖ BO 2014 enthält keine Anordnung, wonach Nachbarn in einem Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 als Parteien beizuziehen wären, und dass auch § 70 Abs. 6 selbst eine solche Parteistellung nicht vorsieht. Tragend ist dabei, dass dieses Verfahren nach seinem gesetzlichen Zuschnitt nicht auf die Prüfung subjektiv-öffentlicher Rechte Dritter abstellt, sondern der rechtlichen Absicherung eines langjährigen Bestandes dient (vgl. VwGH 10.07.2017, Ro 2016/05/0007). Zwar betrifft diese Entscheidung unmittelbar die Stellung von Nachbarn. Ihre Aussage ist jedoch auch für die hier zu beurteilende Stellung eines Miteigentümers von Bedeutung. Denn auch hinsichtlich des Grundeigentümers beziehungsweise der Miteigentümer enthält § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 keine ausdrückliche Parteistellungsregelung; die Bestimmung verlangt lediglich, dass der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers beziehungsweise der Mehrheit der Miteigentümer nachgewiesen wird. Schon daraus folgt, dass der Gesetzgeber gerade kein umfassendes materielles Mitspracherecht jedes einzelnen Miteigentümers normiert hat. 5.2.2. Paragraph 6, NÖ BO 2014 enthält keine Anordnung, wonach Nachbarn in einem Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 als Parteien beizuziehen wären, und dass auch Paragraph 70, Absatz 6, selbst eine solche Parteistellung nicht vorsieht. Tragend ist dabei, dass dieses Verfahren nach seinem gesetzlichen Zuschnitt nicht auf die Prüfung subjektiv-öffentlicher Rechte Dritter abstellt, sondern der rechtlichen Absicherung eines langjährigen Bestandes dient (vergleiche VwGH 10.07.2017, Ro 2016/05/0007). Zwar betrifft diese Entscheidung unmittelbar die Stellung von Nachbarn. Ihre Aussage ist jedoch auch für die hier zu beurteilende Stellung eines Miteigentümers von Bedeutung. Denn auch hinsichtlich des Grundeigentümers beziehungsweise der Miteigentümer enthält Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 keine ausdrückliche Parteistellungsregelung; die Bestimmung verlangt lediglich, dass der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers beziehungsweise der Mehrheit der Miteigentümer nachgewiesen wird. Schon daraus folgt, dass der Gesetzgeber gerade kein umfassendes materielles Mitspracherecht jedes einzelnen Miteigentümers normiert hat.

5.2.3. Dem entspricht auch die Begründung der Bescheide, wonach dem Minderheitseigentümer im Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 kein weiteres Mitspracherecht zukomme, wenn die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer vorliegt und keine unmittelbar sein Eigentum betreffenden Auflagen erlassen werden. 5.2.3. Dem entspricht auch die Begründung der Bescheide, wonach dem Minderheitseigentümer im Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 kein weiteres Mitspracherecht zukomme, wenn die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer vorliegt und keine unmittelbar sein Eigentum betreffenden Auflagen erlassen werden.

Diese Beurteilung erweist sich als zutreffend. Würde jedem Minderheitseigentümer im Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 volle Parteistellung mit umfassender Anfechtungsbefugnis zukommen, liefe das vom Gesetz ausdrücklich vorgesehene Mehrheitsprinzip leer. Die gesetzliche Anordnung, dass die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer genügt, wäre dann praktisch bedeutungslos. Diese Beurteilung erweist sich als zutreffend. Würde jedem

Minderheitseigentümer im Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 volle Parteistellung mit umfassender Anfechtungsbefugnis zukommen, liefe das vom Gesetz ausdrücklich vorgesehene Mehrheitsprinzip leer. Die gesetzliche Anordnung, dass die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer genügt, wäre dann praktisch bedeutungslos.

Im vorliegenden Fall steht fest, dass die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer im Ausmaß von 69,28 % vorlag. Dass diese Mehrheit rechnerisch oder rechtlich nicht ausgereicht hätte, behauptet auch der Beschwerdeführer nicht.

5.2.4. Soweit der Beschwerdeführer auf § 16 WEG verweist oder sinngemäß wohnungseigentumsrechtliche Beeinträchtigungen geltend macht, ist ihm entgegenzuhalten, dass daraus keine Parteistellung im verwaltungsbehördlichen Feststellungsverfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 folgt. Diese Norm regelt zivilbeziehungsweise wohnungseigentumsrechtliche Beziehungen zwischen Wohnungseigentümern, nicht aber die Parteistellung in einem baurechtlichen Feststellungsverfahren. 5.2.4. Soweit der Beschwerdeführer auf Paragraph 16, WEG verweist oder sinngemäß wohnungseigentumsrechtliche Beeinträchtigungen geltend macht, ist ihm entgegenzuhalten, dass daraus keine Parteistellung im verwaltungsbehördlichen Feststellungsverfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 folgt. Diese Norm regelt zivilbeziehungsweise wohnungseigentumsrechtliche Beziehungen zwischen Wohnungseigentümern, nicht aber die Parteistellung in einem baurechtlichen Feststellungsverfahren.

5.2.5. Auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, durch die gegenständlichen Änderungen würden Brandschutz und Standsicherheit beeinträchtigt, führt zu keinem anderen Ergebnis. Solche behauptete Rechtsverletzungen durch einen konsenswidrigen Bestand sind im baupolizeilichen Verfahren geltend zu machen. Ein Nachbar bzw. ein durch einen bestehenden nicht bewilligten Bau Betroffener hat das Recht, die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages zu beantragen (vgl. VwGH 10.07.2017, Ro 2016/05/0007). Das bestätigt, dass das Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 nicht jenes Verfahren ist, in dem derartige Einwendungen mit Parteistellung durchzusetzen wären. 5.2.5. Auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, durch die gegenständlichen Änderungen würden Brandschutz und Standsicherheit beeinträchtigt, führt zu keinem anderen Ergebnis. Solche behauptete Rechtsverletzungen durch einen konsenswidrigen Bestand sind im baupolizeilichen Verfahren geltend zu machen. Ein Nachbar bzw. ein durch einen bestehenden nicht bewilligten Bau Betroffener hat das Recht, die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages zu beantragen (vergleiche VwGH 10.07.2017, Ro 2016/05/0007). Das bestätigt, dass das Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 nicht jenes Verfahren ist, in dem derartige Einwendungen mit Parteistellung durchzusetzen wären.

Der Beschwerdeführer zeigt somit keine Rechtsgrundlage auf, aus der sich im Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 eine über das Zustimmungserfordernis hinausgehende Parteistellung eines Minderheitseigentümers ableiten ließe. Der Beschwerdeführer zeigt somit keine Rechtsgrundlage auf, aus der sich im Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 eine über das Zustimmungserfordernis hinausgehende Parteistellung eines Minderheitseigentümers ableiten ließe.

5.3. Der Beschwerdeführer bringt weiters vor, die Voraussetzungen des § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 lägen materiell nicht vor, weil für Top *** und Top *** ursprünglich keine Baubewilligung bestanden habe, vollständige Bestandspläne nicht vorgelegt worden seien und bereits baubehördliche Beanstandungen erfolgt seien. 5.3. Der Beschwerdeführer bringt weiters vor, die Voraussetzungen des Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 lägen materiell nicht vor, weil für Top *** und Top *** ursprünglich keine Baubewilligung bestanden habe, vollständige Bestandspläne nicht vorgelegt worden seien und bereits baubehördliche Beanstandungen erfolgt seien.

Mit diesem Vorbringen wird jedoch keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Zurückweisungsbescheides aufgezeigt. Denn selbst wenn einzelne dieser materiellen Fragen im Ausgangsverfahren rechtlich zu prüfen gewesen wären, setzte eine inhaltliche Überprüfung des erstinstanzlichen Feststellungsbescheides voraus, dass der Beschwerdeführer zur Erhebung der Berufung legitimiert war. Gerade dies ist zu verneinen.

Soweit der Beschwerdeführer schließlich behauptet, es habe bereits vor Antragstellung baubehördliche Beanstandungen gegeben, ist darauf hinzuweisen, dass eine vor Antragstellung erfolgte baubehördliche Beanstandung die Anwendung des § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 ausschließt (vgl. VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0039). Auch dieses Vorbringen betrifft jedoch die materielle Rechtmäßigkeit des erstinstanzlichen Feststellungsbescheides und vermag die fehlende Parteistellung des Beschwerdeführers nicht zu ersetzen. Soweit der Beschwerdeführer schließlich

behauptet, es habe bereits vor Antragstellung baubehördliche Beanstandungen gegeben, ist darauf hinzuweisen, dass eine vor Antragstellung erfolgte baubehördliche Beanstandung die Anwendung des Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 ausschließt (vergleiche VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0039). Auch dieses Vorbringen betrifft jedoch die materielle Rechtmäßigkeit des erstinstanzlichen Feststellungsbescheides und vermag die fehlende Parteistellung des Beschwerdeführers nicht zu ersetzen.

5.4. Da dem Beschwerdeführer im Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 keine Parteistellung zukam und die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer vorlag, hat die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers zu Recht als unzulässig zurückgewiesen. 5.4. Da dem Beschwerdeführer im Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014 keine Parteistellung zukam und die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer vorlag, hat die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers zu Recht als unzulässig zurückgewiesen.

Die dagegen erhobene Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

6.

Zur Nichtdurchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung:

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 VwGVG Abstand genommen werden, zumal im gegenständlichen Fall der Sachverhalt im Wesentlichen unstrittig ist und primär Rechtsfragen zu lösen waren. Es war nicht somit nicht zu erkennen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache erwarten lässt und stand dem Entfall der Verhandlung auch weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union vom 30.03.2010 entgegen (vgl. VwGH 29.04.2014, 2013/04/0157). Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, VwGVG Abstand genommen werden, zumal im gegenständlichen Fall der Sachverhalt im Wesentlichen unstrittig ist und primär Rechtsfragen zu lösen waren. Es war nicht somit nicht zu erkennen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache erwarten lässt und stand dem Entfall der Verhandlung auch weder Artikel 6, Absatz eins, der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union vom 30.03.2010 entgegen (vergleiche VwGH 29.04.2014, 2013/04/0157).

7.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung nicht 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. Die Entscheidung folgt der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 10.07.2017, Ro 2016/05/0007 zur fehlenden Parteistellung Dritter im Verfahren nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014; sowie VwGH 06.09.2023, Ra 2021/05/0078 und VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0039 zur Funktion und Reichweite des § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014). Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung nicht 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. Die Entscheidung folgt der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vergleiche VwGH 10.07.2017, Ro 2016/05/0007 zur fehlenden Parteistellung Dritter im Verfahren nach Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014; sowie VwGH 06.09.2023, Ra 2021/05/0078 und VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0039 zur Funktion und Reichweite des Paragraph 70, Absatz 6, NÖ BO 2014).

Schlagworte

Bau- und Raumordnungsrecht; Baubewilligung; Feststellungsverfahren; Miteigentümer; Parteistellung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGN:2026:LVwG.AV.344.001.2026

Zuletzt aktualisiert am

24.06.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreich, <http://www.lvwg.noel.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at