

# TE Vwgh Erkenntnis 1990/5/29 90/05/0083

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.05.1990

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82009 Bauordnung Wien;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

ABGB §837;

AVG §10;

BauO Wr §63 Abs1 litc idF 1987/028;

## Betreff

N gegen Bauoberbehörde für Wien vom 1. März 1990, Zl. MDR-B I-15 bis 17/89, betreffend einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1) Manfred L,

2)

Christine R, 3) Edgar S, 4) Monika S, 5) Dr. Ilse A und

6)

Dr. Wolfgang A).

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Mit Bescheid vom 20. Oktober 1989 erteilte der Wiener Magistrat der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für die Schaffung eines Gastronomiebetriebes im Hause Wien I, Xgasse 7, welcher sich auf das Bestandsobjekt V über Teile des Erd- und Kellergeschoßes sowie der Erdgeschoßunterteilung erstrecken soll. Ausdrücklich wurde festgehalten, daß die innere Einteilung und Widmung der bisher als Geschäfts- und Lagerräume gewidmeten Räume durch Aufstellen und Abtragen nichttragender Scheidewände abgeändert und die bestehende hölzerne interne Verbindungsstiege durch eine Stahlbetonstiege ersetzt werden soll. Einwendungen der mitbeteiligten Miteigentümer wurden als unzulässig zurückgewiesen bzw. abgewiesen bzw. auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Auf Grund der dagegen von den Mitbeteiligten erhobenen Berufungen änderte die Bauoberbehörde für Wien mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid die erstinstanzliche Erledigung dahingehend ab, daß die angestrebte Baubewilligung versagt wird. Die Bauoberbehörde für Wien vertrat die Rechtsansicht, daß die Zustimmung der Miteigentümer zu dem Bauvorhaben vor allem deshalb erforderlich gewesen sei, weil die Entlüftung der zu schaffenden Sanitäräumlichkeiten einen gemeinsamen Teil des Hauses in Anspruch nehme, für die Sanitäräume ein Abflußstrang geschaffen und mit dem bestehenden Hauskanal verbunden werden soll und schließlich durch die Feststellung des erstinstanzlichen Bescheides, daß die Stellplatzverpflichtung um drei hinter der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung zurückbleibe, eine Abgabenschuld für alle Grundeigentümer begründet worden sei.

In ihrer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt die Beschwerdeführerin, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Über diese Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Nach § 63 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 28/1987 (BO), hat der Bauwerber dem Ansuchen um Baubewilligung die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) anzuschließen, wenn er nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist. Im Falle des Wohnungseigentumes ist die Zustimmung aller Miteigentümer nicht erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage ist, oder wenn das Bauvorhaben weder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bewirkt noch gemeinsame Teile des Hauses, der baulichen Anlage oder der Liegenschaft in Anspruch nimmt, noch die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betrifft.

Die Beschwerdeführerin behauptet nun, daß für ihr Bauvorhaben die Zustimmung der anderen Miteigentümer entgegen der Meinung der belangten Behörde nicht erforderlich gewesen sei, weil die Ausnahmeregelung des § 63 Abs. 1 lit. c letzter Satz BO Platz greife. Zur Begründung ihres gegenteiligen Standpunktes hat die belangte Behörde unter anderem darauf verwiesen, daß sämtliche Sanitäräume über einen zu schaffenden Abflußstrang mit dem bestehenden Hauskanal verbunden und damit über diesen entsorgt werden sollen. Durch diese Schaffung eines Abflußstranges werden aber zweifelsfrei gemeinsame Teile des Hauses in Anspruch genommen, wie der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Erkenntnis vom 4. Juli 1989, Zl. 88/05/0252, dargetan hat. Gerade aus diesem Grunde hatte auch die Baubehörde erster Instanz in der Auflage Punkt 6 vorgeschrieben, auf welche Weise der Anschluß der Aborte an die Hauskanalanlage auszuführen ist, und daß unter Vorlage eines Kanalbefundes (vgl. Auflage Punkt 11) nach Fertigstellung der Arbeiten um die Benützungsbewilligung anzusuchen ist. Bei der Schaffung eines neuen Abfallstranges ist aber auch im Falle des Wohnungseigentumes die Zustimmung aller Miteigentümer im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. c BO erforderlich. Bei dieser Situation kann dahingestellt bleiben, ob auch aus den anderen, von der belangten Behörde angeführten Gründen die Zustimmung der mitbeteiligten Miteigentümer zu Recht als erforderlich angesehen werden konnte. Daß aber auch nach Auffassung der Baubehörde erster Instanz in Wahrheit das Bauvorhaben als von Einfluß auf die statischen Verhältnisse des Hauses beurteilt worden ist, ergibt sich daraus, daß eine Reihe von Auflagen die statische Berechnung betreffen. Im übrigen hat die Baubehörde erster Instanz auch bezüglich der Entlüftung ausdrücklich in Auflage Punkt 11 vorgeschrieben, daß nach Fertigstellung der Bauarbeiten unter Vorlage eines Abluftfangbefundes um die Benützungsbewilligung anzusuchen ist.

Auch das Vorbringen der Beschwerdeführerin, daß eine Zustimmung der Mitbeteiligten auf Grund der "Spezialvollmacht" an den Hausverwalter als gegeben anzunehmen gewesen sei, kann keine andere Entscheidung herbeiführen, weil die Mitbeteiligten ausdrücklich erklärten, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen; damit wäre eine früher erteilte Zustimmung als widerrufen anzusehen. Im übrigen räumt eine Vollmacht an den Hausverwalter die Befugnis zur Vertretung gegenüber Dritten ein, nicht aber eine Schiedsrichterfunktion bei widerstreitenden Interessen der Miteigentümer untereinander (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 4. Oktober 1984, Zl. 82/06/0022, BauSlg. Nr. 309).

Da schon der Inhalt der Beschwerde erkennen läßt, daß die von der Beschwerdeführerin behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war ihre Beschwerde ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung gemäß § 35 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

ECLI:AT:VWGH:1990:1990050083.X00

**Im RIS seit**

29.05.1990

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

© 2024 JUSLINE

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

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