

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

18.02.2003

Geschäftszahl

2002/05/1424

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde der Helga Ulrich-Pur in Wien, vertreten durch Mag. Martin Kranich und Mag. Andreas Fehringer, Rechtsanwälte in 1070 Wien, Neubaugasse 68, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 24. September 2002, Zl. BOB - 128/02, betreffend die Verweigerung der Kenntnisnahme einer Bauanzeige, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist, soweit im Beschwerdeverfahren erheblich, Miteigentümerin von 318/7073 Anteilen an einer Liegenschaft in Wien, mit welchem Wohnungseigentum an der Wohnung 14 Stiege I verbunden ist.

Mit Bauanzeige vom 25. April 2002 ersuchte die Beschwerdeführerin um Kenntnisnahme der beabsichtigten baulichen Änderung, nämlich die Erweiterung der Wohnung Top Nr. 14 um einen daneben befindlichen sowie ausschließlich von dieser Wohnung begehbaren Dachboden. Strittig ist, ob an diesem Dachboden Wohnungseigentum begründet ist, was die Behörden des Verwaltungsverfahrens auf Grundlage verschiedener Urkunden verneint haben.

In dem zwischen der Beschwerdeführerin als Käuferin und Ing. S.T. abgeschlossenen Kaufvertrag vom 10. September 1968 heißt es, der Verkäufer sei bürgerlicher Miteigentümer der fraglichen Liegenschaft. Mit Kaufvertrag vom 26./30. August 1966 habe die Beschwerdeführerin bereits 137/3745 Anteile an der Liegenschaft erworben, welche der künftigen Eigentumswohnung Top Nr. 14,

1. Stiege, 6. Stock, bestehend aus vier Zimmern, Kabinett, Küche, Vorraum, Bad, WC, mit einer Gesamtwohnfläche im Ausmaß von ca. 136,94 m², zuzüglich einer Innenstiege und einer auf dem Dach auszubauenden Dachterrasse entsprächen. An diese Eigentumswohnung grenze und zwar an das Kabinett, welches in der Verlängerung des Schrankraumes liege, rechtsseitig der Dachbodenraum I mit einem Ausmaß von ca. 49,70 m² und linksseitig der Dachbodenraum II mit einer Grundfläche von ca. 21,30 m². Beide Dachbodenräume seien nur von dieser Wohnung Top Nr. 14 aus zugänglich. Die beiden Dachbodenräume zusammen entsprächen 15/3745 Anteilen in Ansehung der gesamten Liegenschaft.

Die Beschwerdeführerin erwerbe mit diesem Kaufvertrag diese 15/3745 Anteile; diese beiden Dachbodenräume I und II seien somit auf Grund dieses Kaufvertrages mit der künftigen Eigentumswohnung Tür Nr. 14 zu verbinden und es entsprächen der nunmehr vergrößerten Eigentumswohnung insgesamt 152/3745 Anteile.

Im Vertrag heißt es unter anderem weiter, die Beschwerdeführerin erwerbe die gegenständlichen Liegenschaftsanteile, um mit allen übrigen Miteigentümern der Liegenschaft zusammen den Wiederaufbau im Sinne des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes durchzuführen und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl. Nr. 149/1948, zu begründen und auf Grund dieser Gesetze zu benützen. Es würden 25 Wohnungen an zwei Stiegen, eine Kellergarage und eine Hausbesorgerwohnung errichtet. Die Begründung des Wohnungseigentums werde Gegenstand einer abgesonderten Vertragsurkunde sein. Die

Beschwerdeführerin nehme zur Kenntnis, dass es sich bei den erworbenen Miteigentumsanteilen von 15/3745 (an der gesamten Liegenschaft) um eine vorläufige Größe handle und dass die endgültige Größe ihrer Miteigentumsanteile durch die zuständige Parifizierungsstelle festgesetzt werde.

Aus einem Grundbuchsatzung vom 3. Februar 1969 ist ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin damals zu BOZ 16 auf Grund eines Kaufvertrages vom 26./30. August 1966 mit 137/3745 Anteilen, und weiter zu BOZ 34 auf Grund des Kaufvertrages vom 10. September 1968 zu 15/3745 Anteilen als Eigentümerin einverleibt war.

Mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien (MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle) vom 5. März 1971 wurden gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149 (in der Folge kurz: WEG 1948) Jahresmietwerte für das Jahr 1914 hinsichtlich der auf der Liegenschaft vorgesehenen Objekte festgesetzt. Hinsichtlich der fraglichen Wohnung Top Nr. 14 ist zunächst bezüglich der näher bezeichneten Räume, nämlich drei Zimmer, zwei Kabinette, einer Küche, einem Vorraum, ein Bad, WC, "SchrR" (wohl: Schrankraum), "Terr.Stg." (Terrassenstiege) mit einer Größe von 144,34 m² ein Mietwert von 2828 K ausgewiesen (ausgehend von einem Einheits-Mietwert von 19,59 K/m²), weiters für die Dachterrasse mit einem angegebenen Maß von 111,51 m² ein Mietwert von 335 K (ausgehend von einem Einheits-Mietwert von 3,- K/m²), zuzüglich eines Zuschlages von 5 % (= 17 K) wegen der internen Verbindung, zusammen daher für das Objekt einschließlich der Terrasse ein Mietwert von 3180 K.

Im Wohnungseigentumsvertrag vom 10. Mai 1971 wird auf diese Entscheidung vom 5. März 1971 verwiesen, weiters auf Tabellen, die dem Vertrag angeschlossen sind, und es heißt darin unter anderem, dass die Miteigentümer der Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1948 begründeten und alle derzeitigen Miteigentumsanteile daher auf die in der Vorentscheidung des Magistrates der Stadt Wien vom 5. März 1971 festgesetzten, in der Spalte 7 der in den Abschnitten A und B der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Anteile berichtigt würden. Im Punkt VIII. des Vertrages heißt es, dass die Wohnung Nr. 3 auf Stiege 1 für den Hausbesorger bestimmt sei und im Verhältnis der Miteigentumsanteile ein gemeinsames Eigentum aller Vertragsschließenden bilde, ebenso der auf der Stiege 2 im Keller befindliche Kinderwagenabstellraum.

Im Punkt X. heißt es, dass in der im Keller befindlichen Garage 11 Kfz-Einstellplätze geschaffen worden seien. Die im Abschnitt A der Tabelle genannten Miteigentümer nähmen zur Kenntnis, dass die Benützung dieser Garage ausschließlich den im Abschnitt B der Tabelle genannten Miteigentümern zustehe. Die den einzelnen Miteigentümern zustehenden Kfz-Abstellplätze seien im Keller- und Garagenplan, der einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bilde, verzeichnet. Es heißt mit näheren Ausführungen weiter, auf die ganze Garage entfielen 440/7073 Anteile an der gesamten Liegenschaft, auf jeden der in Abschnitt B der Tabelle genannten 11 Miteigentümer demnach je 40/7073 Anteile. Alle Wohnungs- bzw. Miteigentümer hätten zur Kenntnis genommen, dass an den Garagen Wohnungseigentum nicht begründet werden könne.

Punkt IX. des Vertrages enthält Regelungen hinsichtlich der Benützung der Hofffläche, Punkt XI. solche hinsichtlich des Benützungsrechtes an einem näher bezeichneten Abstellraum.

In einer angeschlossenen Auflistung ist die fragliche Wohnung Top Nr. 14 samt Dachterrasse so wie in der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien beschrieben, ebenso hinsichtlich der zugeordneten Flächen von 144,84 m² bzw. 111,15 m². Dem Gesamtobjekt (Wohnung zuzüglich Terrasse) sind ein Gesamtmietwert von 3180 K zugeordnet, weiters 152/3745 Anteile, was einen Sollbestand von 318/7073 Anteilen ergebe.

Festzuhalten ist, dass in der genannten Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, im eigentlichen Wohnungseigentumsvertrag selbst sowie in den Listen von den im Vertrag vom 10. September 1968 genannten Dachbodenräumen nicht die Rede ist (sie als solche nicht genannt sind).

Den Akten ist zu entnehmen, dass die Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages im Jahre 1973 erfolgte.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 27. Mai 2002 wurde die Kenntnisnahme der Bauanzeige verweigert. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, es sei zwar der Nachweis erbracht worden, dass sowohl die Wohnung als auch der angrenzende (fragliche) Dachbodenteil erworben worden seien, jedoch an diesem Dachbodenteil kein Wohnungseigentum begründet worden sei, weil dieser Dachbodenteil weder im Nutzwertgutachten der MA 50 (Entscheidung vom 5. März 1971) aufscheine, noch im Wohnungseigentumsvertrag. Damit entspreche die Bauanzeige nicht den Voraussetzungen des § 62 Abs. 5 der Bauordnung für Wien (BO).

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde. Zusammenfassend trat die belangte Behörde in Auseinandersetzung mit dem Berufungsvorbringen der Beurteilung der erstinstanzlichen Behörde bei.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 62 der Bauordnung für Wien (BO) trifft nähere Bestimmungen hinsichtlich der Bauanzeige. Nach dem Abs. 5 dieser Bestimmung gelten im Falle des Wohnungseigentums die Abs. 1 bis 4 auch bei Zusammenlegung aneinander grenzender Wohnungen oder Betriebseinheiten oder Teilen davon mit der Maßgabe, dass die Baupläne auch von den betreffenden Wohnungseigentümern dieser Wohnungen oder Betriebseinheiten zu unterfertigen sind.

Strittig ist weiterhin, ob die Beschwerdeführerin auch "Wohnungseigentümerin" dieser Dachbodenteile ist.

Die Beschwerdeführerin bringt (zusammengefasst) vor, im Jahr 1971 sei hinsichtlich der gesamten Liegenschaft Wohnungseigentum begründet worden, mit Ausnahme der Flächen, an welchen dies nach der damaligen Rechtslage nicht habe erfolgen können. Dem Nutzwertgutachten, welches der Nutzwertfeststellung der MA 50 zu Grunde gelegt worden sei, seien sämtliche bislang im ideellen Miteigentum gestandenen Flächen, "sohin auch den Flächen, die der Beschwerdeführerin im ideellen Miteigentum eigentümlich" gewesen seien, Nutzwerte zugeordnet worden. Lediglich textlich seien die Räumlichkeiten des ehemaligen Dachbodenteils nicht beschrieben worden. Die textliche Erwähnung der ehemaligen Dachbodenflächen sei allerdings im Nutzwertgutachten sowie im Wohnungseigentumsvertrag lediglich deshalb nicht erfolgt, weil die Beschwerdeführerin zu diesem Zeitpunkt die ehemalige Dachbodenfläche tatsächlich bereits in den Wohnungsverband (Top Nr. 14) einbezogen hatte, sodass im Tatsächlichen aus der ehemaligen Dachbodenfläche ein Wohnraum entstanden sei. Die Umschreibung als Dachbodenfläche im Nutzwertgutachten und im Wohnungseigentumsvertrag sei zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht mehr aktuell gewesen, weshalb die Beschreibung des nunmehrigen Wohnraumes als Dachbodenfläche textlich unterblieben sei. Auch dem Wohnungseigentumsvertrag sei zu entnehmen, dass die damaligen Miteigentümer beabsichtigt hätten, hinsichtlich sämtlicher Flächen, die zum damaligen Zeitpunkt ausschließlich durch den jeweiligen Bewohner der Wohnung benutzt worden seien, Wohnungseigentum zu begründen und "keinesfalls Flächen begründet werden sollten", an welchen nach wie vor ideelles Miteigentum bestehen solle (es folgen Ausführungen im Zusammenhang mit den vormaligen 15/3745 Anteilen).

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Zum Zeitpunkt der von der Beschwerdeführerin genannten Vorgänge (Kaufverträge, Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien vom 5. März 1971, Abschluss und Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages) galt das WEG 1948.

Gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1948 wirkt das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über bestimmte Wohnungen und Geschäftsräume - im Folgenden (im Gesetz) Wohnungseigentum genannt - auch gegen dritte Personen, wenn es gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes bestellt und in das Grundbuch eingetragen wird.

Nach Abs. 2 leg. cit. können mit Wohnungen (Geschäftsräumen) auch Keller- und Bodenräume, Hausgärten, Garagen und andere Teile der Liegenschaft im Wohnungseigentum stehen, wenn sie unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt sind.

Nach Abs. 3 leg. cit. kann Wohnungseigentum an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, nicht bestehen.

§ 3 WEG 1948 bestimmt unter anderem, dass das Wohnungseigentum mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbunden ist.

Nach § 4 leg. cit. kann das Wohnungseigentum nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer eingeräumt werden.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Bodenräume, die Gegenstand des Vertrages vom 10. September 1968 gewesen seien, wären bereits bei der Nutzwertfestsetzung und beim Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages tatsächlich Teil der Wohnung Nr. 14 gewesen, ist ein neues, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstmals erstattetes Vorbringen, auf das im Hinblick auf das aus § 41 VwGG abzuleitende Neuerungsverbot nicht Bedacht genommen werden kann. (Im Übrigen wäre hieraus für die Beschwerdeführerin nichts zu gewinnen, wie noch zu zeigen sein wird.)

Voraussetzung für das Bestehen von Wohnungseigentum ist, dass es überhaupt (rechtswirksam) begründet wurde. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhalt, dass nach § 1 Abs. 2 WEG 1948 (unter den dort genannten Voraussetzungen) Wohnungseigentum auch an Bodenräumen (als Zubehör-Wohnungseigentum) begründet werden konnte. Wurde solches Wohnungseigentum nicht begründet (obwohl es zulässigerweise hätte begründet werden können), besteht es nicht.

Wie die Behörden des Verwaltungsverfahrens zutreffend erkannt haben, ist aus den vorgelegten Unterlagen die Begründung von Wohnungseigentum (auch) an diesen Bodenflächen, die Gegenstand des Vertrages vom 10. August 1968 waren, nicht ersichtlich. Das ergibt sich zunächst daraus, dass davon nirgends die Rede ist, weiters aber daraus, dass auch die korrespondierenden Flächen von ca. 49,70 m² und ca. 21,30 m² (vorbehaltlich der endgültigen Ausmessung), also von zusammen rund 71 m², nirgends aufscheinen. Nach der Aktenlage kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass diese rund 71 m² in dem Flächenmaß von 144,34 m² enthalten wären, welches in der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, vom 5. März 1971 der Wohnung selbst zugeordnet ist oder in den 111,51 m², die der Dachterrasse zugeordnet sind (wobei das jeweilige

Flächenmaß für die Festsetzung des Jahresmietwertes relevant ist, weil Werte von Kronen pro m² zugrundegelegt wurden). Vielmehr ist im Einreichplan vom April 2002, der der nun strittigen beabsichtigten baulichen Maßnahme zu Grunde liegt, für die Wohnung 14 ein Flächenmaß von 145,81 m² angeführt, welches durch die geplanten baulichen Maßnahmen auf 188,11 m² erweitert werden soll (woraus sich schon ergibt, dass diese 145,81 m², die in etwa den zuvor genannten 144,34 m² entsprechen, nicht auch die erst einzubeziehenden Dachbodenteile umfassen können, die Gegenstand des nunmehrigen Bauansuchens sind). Daher wäre für die Beschwerdeführerin auch dann nichts gewonnen, ginge man davon aus, dass dieser Dachboden schon damals faktisch in die Wohnung einbezogen worden wäre, weil das daran nichts zu ändern vermag, dass die entsprechenden Flächen nirgends aufscheinen.

Es mag schon sein, dass die Entscheidung der MA 50 vom 5. März 1971 aus welchen Gründen auch immer fehlerhaft ist, weil darin auf diese Dachbodenflächen nicht Bedacht genommen wird (geht man von der Annahme aus, dass darauf hätte Bedacht genommen werden sollen), und demzufolge auch der darauf beruhende Wohnungseigentumsvertrag aus dem Blickwinkel fehlerhaft ist, dass bei Kenntnis des Mangels auf diese Dachbodenflächen Bedacht genommen worden wäre (geht man wiederum davon aus, dass der Mangel überhaupt gegeben ist und weiters davon aus, dass hinsichtlich dieser Bodenflächen damals in vollständiger Kenntnis der Sachlage die Begründung von Wohnungseigentum - und sei es auch als Zubehör-Wohnungseigentum - rechtlich zulässig und gewollt gewesen wäre).

Diese möglichen Mängel vermögen aber daran nichts zu ändern, dass nach dem Gesagten die Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des WEG 1948 oder der späteren Wohnungseigentumsgesetze auch an den streitgegenständlichen Flächen bei der gegebenen Verfahrenslage nicht ersichtlich ist.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 18. Februar 2003