

**Gericht**

Verwaltungsgerichtshof

**Entscheidungsdatum**

28.09.2010

**Geschäftszahl**

2009/05/0158

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde der B D in Hennersdorf bei Wien, vertreten durch Mag. Sigrid Räth, Rechtsanwalt in 3430 Tulln, Dammweg 6, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 6. Mai 2009, Zl. RU1-BR- 1102/001-2008, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinde Hennersdorf, 2. M D in 2332 Hennersdorf bei Wien), zu Recht erkannt:

**Spruch****Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Mit Ansuchen vom 23. April 2008, bei der Gemeinde eingelangt am 14. Mai 2008, beantragte der Zweitmitbeteiligte gemäß § 14 NÖ Bauordnung 1996 (in der Folge BO) die Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung eines Pumpenschachtes und einer Verblechung der Westseite der Garage auf dem im Bauland-Kerngebiet liegenden Grundstück Nr. 94 der Liegenschaft EZ 70 Grundbuch 16112 Hennersdorf. In der Baubeschreibung wird das Bauvorhabens wie folgt umschrieben:

"Die bereits bewilligte Garage ... soll um einen

Pumpenschacht für die Pumpanlage des angrenzenden Schwimmbeckens erweitert werden. Der Einstiegsschacht hat die Abmessungen von 215 x 110 cm/140 cm tief und wird durch zwei PKW-befahrbare Deckel mit Gefälle in den wannenförmigen, flüssigkeitsdichten Estrich abgedeckt. Der Pumpenschacht mit 235 x 80 cm/115 hoch ragt über die Garage zum Schwimmbecken hin um 80 cm hinaus und wird mit einer Stahlbetondecke 15 (cm) dick abgedeckt. Die Westseite der Garage wird mit Fassadenblech verblecht".

Der Zweitmitbeteiligte ist zu 1/8 Anteil Miteigentümer der Liegenschaft, auf dem diese bauliche Anlage errichtet werden soll.

Die Beschwerdeführerin ist ebenfalls zu 1/8 Anteil Miteigentümerin dieser Liegenschaft.

Die Mehrheit der Grundeigentümer (nach Anteilen) hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Im Grundbuch ist bei der Liegenschaft EZ 70 Grundbuch 16112 Hennersdorf "Wohnungseigentum in Vorbereitung" angemerkt. Auf den jeweiligen Anteilen des Grundeigentums ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an einem bestimmten Reihenhauses eingetragen.

Nach durchgeführter Vorprüfung im Sinn des § 20 BO kam die Baubehörde erster Instanz zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine Nachbarrechte nach § 6 Abs. 2 und 3 BO berühre und somit eine Bauverhandlung gemäß § 22 Abs. 1 BO zu entfallen habe.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der erstmitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde erster Instanz wurde dem Zweitmitbeteiligten "die nachträgliche Bewilligung zur Errichtung eines Pumpenschachtes (teilweise unter der Garage) und einer Verblechung der Westseite der Garage auf dem Bauplatz Nr. 94, EZ 70" gemäß § 14 Z 2 iVm § 23 Abs. 1 BO unter Vorschreibung von Auflagen erteilt.

Dieser Bescheid wurde u.a. der Beschwerdeführerin als Grundeigentümerin zugestellt.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin, vertreten durch ihren Ehemann, Berufung. Darin bemängelte sie, dass ihr im Zuge des gesamten Baubewilligungsverfahrens die Parteistellung versagt worden sei. Sie sei zu keinem der Lokaltermine geladen worden. Sie erachte sich bei Ausführung des Bauwerks durch die zu erwartenden Emissionen in ihren Rechten verletzt.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes vom 17. November 2008 wurde die Berufung abgewiesen. Begründend führte die Berufungsbehörde aus, die Beschwerdeführerin sei Miteigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft und könne daher keine Nachbarrecht im Sinn des § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BO geltend machen. Für Miteigentümer einer Liegenschaft ergebe sich aus § 18 Abs. 1 Z 1 lit. b leg. cit. als zusätzliche Einschränkung für die Parteistellung, dass bei Vorhandensein mehrerer Miteigentümer eines Grundstückes nur mehr die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer nach Anteilen erforderlich sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Vorstellung der Beschwerdeführerin keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid bestätigt.

Die belangte Behörde begründete ihre Entscheidung damit, dass sich die Parteistellung der (Mit-) Eigentümer aus § 6 Abs. 1 Z 2 BO ergebe und daher nicht von der Erhebung von Einwendungen abhängen. Auch sei die Beschwerdeführerin Eigentümerin eines oberirdischen Bauwerkes, nämlich eines Reihenhauses auf dem gegenständlichen, im Miteigentum stehenden Grundstück, weshalb eine Subsumtion ihrer Parteistellung unter § 6 Abs. 1 Z 4 BO vorzunehmen gewesen sei und ihr als "Nachbarin" grundsätzlich die Geltendmachung der in § 6 Abs. 2 leg. cit. taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte zustünde. Zwar sei die Beschwerdeführerin von der erstinstanzlichen Behörde nicht gemäß § 22 leg. cit. verständigt worden, sie habe jedoch ihre Einwendungen in der Berufung geltend gemacht und sei daher wie eine übergangene Partei zu behandeln und der Mangel sei durch das Einbringen ihrer Berufung saniert worden. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin seien jedoch keine im Sinn des § 6 Abs. 2 BO und daher sei die Berufung zu Recht abgewiesen worden. Schließlich sei die Beschwerdeführerin dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen des NÖ Gebietsbauamtes V-Mödling nicht mit einem eigenen Gutachten entgegengetreten. Hinsichtlich des von der Beschwerdeführerin befürchteten finanziellen Schadens sei sie auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und - in eventu - Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Beschwerdeführerin erachtet sich - nach auftragsgemäßer Verbesserung durch den Verwaltungsgerichtshof - in ihren Rechten

"durch das Bauvorhaben eines Pumpenschachtes und einer Verblechung der Westseite der Garage auf Bauplatz/Grundstück Nr. 94, EZ 70 der KG Hennersdorf nicht in durch baurechtliche Bestimmungen eingeräumte subjektiv öffentliche Rechte verletzt zu werden (§ 6 Abs. 2 NÖ BO 1996), somit in ... (ihren) Rechten nicht durch Bauführung ... (ihres) Miteigentümers gefährdet und beeinträchtigt zu werden ... verletzt".

Die belangte Behörde habe die ihr obliegende Manuduktionspflicht nicht erfüllt und die Beschwerdeführerin nicht dahingehend angeleitet, dass zur Unterstützung ihres Vorbringens ein Gegengutachten erforderlich sei.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Beschwerdeabweisung beantragte.

Auch der Zweitmitbeteiligte erstattete eine Gegenschrift, in der er die Beschwerdeabweisung beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 61 Abs. 1 der Niederösterreichischen Gemeindeordnung 1973 kann, wer durch den Bescheid eines Gemeindeorgans in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet, nach Erschöpfung des Instanzenzuges innerhalb von zwei Wochen, von der Zustellung des Bescheides an gerechnet, dagegen eine mit einem begründeten Antrag versehene Vorstellung bei der Aufsichtsbehörde erheben. Ein letztinstanzlicher Bescheid eines Gemeindeorgans hat den Hinweis zu enthalten, dass gegen den Bescheid innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung eine mit einem begründeten Antrag versehene Vorstellung bei der Aufsichtsbehörde erhoben werden kann. Der Hinweis muss sich auch auf das Erfordernis der Schriftlichkeit und die zulässigen Einbringungsstellen erstrecken.

§ 6 NÖ Bauordnung 1996 (BO) regelt die Parteistellung im Baubewilligungsverfahren. Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut (auszugsweise):

"§ 6

Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung:

1. der Bauwerber und/oder 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. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechten berührt sind. Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBI. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBI. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) sowie
2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben, gewährleisten und über
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen

(bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige)

Gebäude der Nachbarn dienen."

(...)

"§ 48 Immissionsschutz

- (1) Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen
  1. das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden;
  2. Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigen.

(...)"

Gemäß § 18 Abs. 1 leg. cit. sind dem Antrag auf

Baubewilligung anzuschließen:

"1. Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift):

höchstens 6 Monate alt oder Nachweis des Nutzungsrechtes:

- a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
- b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder

(...)"

Im vorliegenden Fall kam die belangte Behörde zu dem Ergebnis, dass die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid nicht in subjektiven Rechten verletzt wird. Dazu hatte sie ausgeführt, die Beschwerdeführerin sei Miteigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 BO, jedoch auch Eigentümerin eines oberirdischen Bauwerkes, nämlich eines Reihenhauses auf dem gegenständlichen Grundstück, weshalb auch eine Subsumtion ihrer Parteistellung unter § 6 Abs. 2 BO vorzunehmen sei und ihr als "Nachbarin" grundsätzlich die Geltendmachung der in dieser Bestimmung taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte zustehen würde. Weiters sei die Beschwerdeführerin dem Gutachten nicht durch ein weiteres, von ihr eingeholtes Gutachten, sohin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Der angefochtene Bescheid erweist sich im Ergebnis auf Grund folgender Erwägungen als richtig:

Die Beschwerdeführerin hatte als 1/8-tel Miteigentümerin des Baugrundstückes im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren Parteistellung gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 BO.

Im hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2009, Zl. 2008/05/0273, hat der Verwaltungsgerichtshof bei gleicher Sach- und Rechtslage zur Parteistellung des Miteigentümers des Baugrundstückes im Baubewilligungsverfahren ausgeführt:

"Aus dieser Rechtslage hat der Verwaltungsgerichtshof gefolgert (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2006, Zl. 2005/05/0332, m.w.N.), dass den (Mit-)Eigentümern eines Grundstückes Parteistellung gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 zukommt. Diese Parteistellung ist jedoch nicht wie die der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 NÖ Bauordnung 1996) an die in Abs. 2 des § 6 leg. cit. angeführten subjektiv-öffentlichen Rechte gebunden. Da also die Einräumung der Parteistellung der Grundeigentümer unabhängig von der Einräumung subjektiver Rechte erfolgt, ist ihr Bestand auch nicht von der Erhebung von Einwendungen im Sinne des § 42 Abs. 1 AVG abhängig.

Der Grundeigentümer (Miteigentümer) ist in Ansehung eines Ansuchens um Baubewilligung am Bauverfahren aber regelmäßig nur hinsichtlich der Frage Partei, ob die liquid erforderliche, als Beleg dem Ansuchen anzuschließende Zustimmung der Grundeigentümer (der Miteigentümer) vorliegt oder nicht. Darüber hinaus können die Grundeigentümer noch Partei des Bauverfahrens hinsichtlich der ihr Eigentum unmittelbar betreffenden Auflagen sein. So gesehen genießen die Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren nur eine eingeschränkte Parteistellung (vgl. hiezu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2006, Zl. 2005/05/0332).

§ 18 Abs. 1 Z. 1 lit. b NÖ Bauordnung 1996 fordert bei Vorhandensein mehrerer Miteigentümer des Baugrundstückes nur mehr die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen. Ausgehend vom klaren Gesetzeswortlaut ist daher bei Vorliegen der Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer nach Anteilen eine Berücksichtigung der Minderheitseigentümer betreffend die Zustimmung zum Bauvorhaben auf ihrem Grundstück nicht mehr gefordert (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2002/05/1040, VwSlg. 16.169/A)."

Die belangte Behörde hat somit zutreffend erkannt, dass die Zustimmung der Beschwerdeführerin zum gegenständlichen Bauvorhaben als Minderheitseigentümerin des Baugrundstückes nicht erforderlich war, da die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer zum Bauansuchen genügt und auch tatsächlich gegeben war.

Die Beschwerdeführerin stützt vor dem Verwaltungsgerichtshof ihre Parteistellung im Übrigen nicht auf § 6 Abs. 1 Z. 2 BO, vielmehr erachtet sie sich in den im § 6 Abs. 2 BO normierten Nachbarrechten verletzt.

Die belangte Behörde vertritt die Auffassung, die Beschwerdeführerin sei als Eigentümerin eines oberirdischen Bauwerkes auf der gegenständlichen Liegenschaft und demnach als "Nachbarin" im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 4 BO Partei des gegenständlichen Baubewilligungsverfahrens, sie habe jedoch keine Einwendungen im Rechtssinne erhoben.

Wie der beispielhaften Aufzählung im Gesetz ("Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang") zweifelsfrei zu entnehmen ist, bezieht sich die "Nachbarparteistellung" im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 4 BO jedoch nur auf die (Mit-) Eigentümer jener oberund/oder unterirdischen Bauwerke auf den Liegenschaften gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 und 3 BO, die nicht auch (Mit-) Eigentümer der in den Z. 2 und 3 des Abs. 1 dieses Paragraphen genannten Grundstücke sind. Dies ergibt sich auch aus den Erläuternden Bemerkungen (Motivenbericht) zu § 6 BO, in welchen ausgeführt wird, dass "die Eigentümer von 'Superädifikaten' (Bauwerken auf Fremdgrund), Gebäuden auf 'Baurechtsgründen' sowie baulichen Anlagen unter Fremdgrund" Parteistellung als Nachbarn haben.

Die Beschwerdeführerin ist keine (Mit-) Eigentümerin eines Nachbargrundstückes und auch keines Bauwerkes auf Fremdgrund, sondern Miteigentümerin des Baugrundstückes und auch Miteigentümerin der darauf errichteten Bauwerke.

Die Parteistellung der Beschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren ergibt sich daher allein aus ihrer Stellung als (Mit-) Eigentümerin des Baugrundstückes im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 2 BO. Auch die - auf dem Baugrundstück bisher nicht erfolgte - Begründung des Wohnungseigentums ändert an diesem Ergebnis nichts, weil Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht ist, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (vgl. § 2 Abs. 1 WEG 2002). Bei sonst gleichbleibendem Sachverhalt ist auch der Wohnungseigentümer (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft und der darauf befindlichen Bauwerke.

Da nach der hier anzuwendenden Rechtslage nur Nachbarn, nicht jedoch auch die Eigentümer des Baugrundstückes subjektivöffentliche Rechte im Sinne des § 6 Abs. 2 BO geltend machen können (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2006, Zl. 2005/05/0332), die Beschwerdeführerin jedoch keine Nachbarin im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 3 bzw. Z. 4 BO ist, kann sie durch den angefochtenen Bescheid in den von ihr im Beschwerdepunkt ausdrücklich genannten Rechten nicht verletzt sein. (Vgl. im Unterschied zur hier anzuwendenden Rechtslage beispielsweise § 31 Abs. 2 Oberösterreichische Bauordnung 1994: Nach dieser Gesetzesstelle wird z. B. Miteigentümern der Grundstücke, deren Zustimmung zum Bauvorhaben nicht erforderlich ist, unter bestimmten Voraussetzungen die Nachbarstellung ausdrücklich eingeräumt.)

Eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist auch dann als unbegründet abzuweisen, wenn die belangte Behörde mit einer unrichtigen Begründung zu dem der Rechtslage entsprechenden Ergebnis gelangt ist (vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 26. Juni 1981, Zl. 81/08/0046, oder vom 28. Juni 1995, Zl. 90/16/0085).

Die belangte Behörde hat zwar in Verkennung der Rechtslage der Beschwerdeführerin eine Parteistellung im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 4 BO zuerkannt. Die Beschwerdeführerin ist jedoch, wie aufgezeigt, durch die Abweisung ihrer Vorstellung nicht in ihren vor dem Verwaltungsgerichtshof geltend gemachten Rechten verletzt worden.

Der angefochtene Bescheid erweist sich sohin als im Ergebnis richtig, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff in Verbindung mit der Verordnung  
BGBl. II Nr. 455/2008 über den Aufwandsatz.

Wien, am 28. September 2010