

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/10/9 99/05/0079

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.10.2001

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Wien;  
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;  
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;  
L82000 Bauordnung;  
L82009 Bauordnung Wien;  
20/05 Wohnrecht Mietrecht;

## Norm

BauO Wr §63 Abs1 litc;  
BauO Wr §70;  
BauO Wr §71;  
BauRallg;  
WEG 1948 §1 Abs3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde der Agip Austria AG in Wien, vertreten durch Braunegg, Hoffmann & Partner, Rechtsanwälte in Wien I, Gonzagagasse 9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 16. Dezember 1998, Zl. MD-VfR - B V - 4/96, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. Eva Pamperl, 2. Hans Schleiss, 3. Dr. Friedrich Lobner, 4. Robert Pech, 5. Hildegard Schmid, 6. Aurelia Eberrand,

7.

Florian Palkovics, 8. Dr. Roswitha Benesch, 9. Otto Edelmann,

10.

Marianne Konecny, 11. Gertrude Tschandl, 12. Maria Badstöber,

13.

Karl Schindler, alle in Wien, 14. Michael Dyk in Spillern, alle vertreten durch Musil & Musil, Rechtsanwälte OEG in Wien XIX, Döblinger Hauptstraße 68, 15. Dr. Helga Fabjan in 3561 Zöbing, Am Heiligenstein 45), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Die Beschwerdeführerin und die Mitbeteiligten sind Miteigentümer im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 1050, Grundbuch Margarethen (Wien V, Ecke Siebenbrunnengasse 3, Nikolsdorfergasse 44). Die Beschwerdeführerin erwarb ihren Anteil mit Kaufvertrag vom 9. Oktober 1962. Nach Punkt VI dieses Vertrages wurde mit den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen das Wohnungseigentum am gesamten Erdgeschoß des Straßentraktes mit Ausnahme der gemeinsamen Einfahrt laut genehmigten Bauplänen und den im Hof gelegenen Serviceboxen verbunden.

Mit Ansuchen vom 15. September 1992 beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung einer Baubewilligung für (u.a.) den Austausch des einwandigen Lagerbehälters, geteilt in zwei Kammern mit je 10.000 l, gegen einen Doppelwandbehälter, geteilt in vier Kammern mit je 10.000 l (für Superbenzin, Super-bleifrei, Benzin und Diesel). Gegen die mit Bescheid vom 25. September 1992 vom Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, erteilte Baubewilligung erhoben u.a. die Mitbeteiligten Berufung. Sie brachten vor, dass der vergrößerte Tank samt Baugrube auch im Bereich der Allgemeinfläche liege, dass die im Zuge der Bauarbeiten notwendig gewordene Sperre der Durchfahrt eine Allgemeinfläche betroffen habe und dass die Durchfahrtshöhe wegen der erfolgten Niveauanhebung vermindert worden sei.

Die belangte Behörde hob mit ihrem Bescheid vom 15. Februar 1993 den erstinstanzlichen Bescheid auf und versagte die beantragte Baubewilligung, weil dem Bauansuchen alle Miteigentümer hätten zustimmen müssen. Dieser Berufungsbescheid wurde auf Grund einer dagegen von der Beschwerdeführerin erhobenen Beschwerde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. September 1995, Zl. 93/05/0162, wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Die Berufungsbehörde habe zu Recht darauf abgestellt, dass die Zustimmung der Miteigentümer zu einer Voraussetzung für die positive Erledigung des Bauansuchens werde, die auch im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gegeben sein müsse. Diesbezüglich sei die Bescheidbegründung des erstinstanzlichen Bescheides insoferne mangelhaft gewesen, als die Baubehörde erster Instanz die wesentliche Feststellung, ob das gesamte Vorhaben gemeinsame Teile betreffe oder nicht, unterlassen habe. Die Berufungsbehörde habe die fehlende Feststellung zwar nachgeholt, dabei aber wesentliche Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen. Für den Verwaltungsgerichtshof hat sich die Inanspruchnahme gemeinsamer Flächen auf Grund des Planes nicht "offenkundig" ergeben. Wörtlich wurde ausgeführt:

"Im fortgesetzten Verfahren wird zu klären sein, wie breit exakt die gemeinsame Durchfahrt ist und wo der der Beschwerdeführerin gehörige Tankstellenbereich beginnt. Der den Genehmigungsvermerk vom 17. Juli 1963 tragende Plan mag zwar ein Indiz sein, jedoch ist keinesfalls gesichert, dass mit der dortigen Einzeichnung einer Betankungsinsel bereits die äußerste Grenze der der Beschwerdeführerin gehörenden Fläche erreicht wurde. Allenfalls muss ermittelt werden, wo sich die Grenzen der laut Wohnungseigentumsvertrag der Beschwerdeführerin zugeschriebenen 850,02 m<sup>2</sup>-Fläche befinden. Der Verwaltungsgerichtshof hat etwa im Erkenntnis vom 11. Dezember 1990, Zl. 88/05/0264, zur Frage, ob sich eine Decke zwischen zwei Wohnungseigentumsobjekten befinde, ausgeführt, dass es auf die Festlegung der Objekte in der Nutzwertfestsetzung bzw. Parifizierung und den darauf beruhenden Wohnungseigentumsvertrag ankomme. ..."

Ein darauf von der belangten Behörde ergangener, auf § 66 Abs. 2 AVG gestützter Bescheid vom 15. Dezember 1995 wurde vom Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 17. September 1996, Zl. 96/05/0050, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben; die Parteistellung der Mitbeteiligten bzw. ihre Legitimation als Berufungswerber und damit die Zulässigkeit ihrer Berufung müsse von der belangten Behörde selbst gemäß § 66 Abs. 4 AVG geprüft werden.

Bei der daraufhin von der belangten Behörde an Ort und Stelle durchgeführten Verhandlung vom 28. November 1996 erklärten die Mitbeteiligten, die im gemeinsamen Miteigentum stehende Durchfahrt beginne straßenseitig an der Nikolsdorfergasse zwischen den beiden runden Säulen (Durchfahrtsbreite 6,40 m) und verjünge sich konisch nach hinten zur Hofeinfahrt, deren Breite im Bereich der Hausdurchfahrt 4,08 m, im Bereich der Hofeinfahrt 3,54 m betrage. Dieser Bereich des gemeinsamen Eigentums würde durch das Projekt um 1,55 m überschritten werden. Unter Hinweis auf die von ihr vorgelegten Urkunden erklärte die Beschwerdeführerin, dass nach Abzug der in ihrem

Wohnungseigentum stehenden Fläche eine gemeinsame Durchfahrt verbleibe, die lediglich der Hausdurchfahrtsbreite entspreche. Darauf beziehe sich aber nicht das Bauvorhaben.

In ihrem danach erstatteten Schriftsatz verwiesen die Mitbeteiligten zunächst auf die durch die Magistratsabteilung 40 erfolgte Mietwertberechnung samt detaillierter Aufstellung vom 5. August 1963, die an die Magistratsabteilung 50 - Zentrale Schlichtungsstelle - gerichtet war. Danach habe das Flächenausmaß der Tankstelle samt Nebenräumlichkeiten (im hier allein gegenständlichen Bereich der Stiege 1) 379,18 m<sup>2</sup> betragen. Die Mitbeteiligten verwiesen auch auf den Parifizierungsbescheid der Magistratsabteilung 50 vom 9. August 1963, wonach nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 unter Berücksichtigung der 379,18 m<sup>2</sup> Fläche der Beschwerdeführerin auf Stiege 1 der Jahresmietwert in Kronen festgesetzt worden war.

Die Mitbeteiligten haben mit dem genannten Schriftsatz einen Plan vorgelegt, in dem von ihnen unter Bedachtnahme auf die detaillierte Aufstellung durch die Magistratsabteilung 40 eine dort der Beschwerdeführerin gewidmete Fläche von 49,54 m<sup>2</sup> mit braunem Farbstift in den Plan eingetragen wurde; diese Fläche beinhaltet - in Abkehr von dem von den Mitbeteiligten in der Verhandlung eingenommenen Standpunkt - auch die Haus- bzw. Hofdurchfahrt. Auch die sonstigen Flächenteile wurden mit Buntstift eingetragen und es wurde ausgeführt, dass die Summe dieser Flächen 379,18 m<sup>2</sup> ausmache. Nicht erfasst von der Färbelung war die straßenseitige Einfahrt bis zu einer Tiefe von rund 6 m und der straßenseitige Tankstellenbereich außerhalb einer gedachten Verlängerung der Gebäudefront nach unten, auf dem sich der schon mit (gewerbebehördlichem) Bescheid vom 17. Februar 1965 konsentierende 20.000 l-Behälter befindet und der projektierte 40.000 l-Behälter errichtet werden soll.

Die Beschwerdeführerin erwiderte in einem Schriftsatz, dass auf Grund des Kaufvertrages die "gemeinsame Einfahrt" nicht mit dem Wohnungseigentum verbunden war. Sie verwies auf den von ihr vorgelegten Plan mit Einzeichnungen sowie einer vorgelegten Aufstellung, wonach ihre Fläche von 379,01 m<sup>2</sup> insbesondere dadurch erreicht werde, dass die gesamte Durchfahrt von der Straße bis in den Hof, aber nur mit der Breite der Hausdurchfahrt allen Miteigentümern gehöre. Dafür gehöre die Fläche vor der gedachten Verlängerung der Hausfront zum Erdgeschoß, auf der sich der projektierte Lagerbehälter befinden solle, zur Betriebsfläche der Tankstelle. Damit würde durch das Projekt in das Gesamteigentum nicht eingegriffen werden.

Mit dem angefochtenen Bescheid hob die belangte Behörde in Stattgebung der Berufung der Mitbeteiligten den Bescheid der Magistratsabteilung 35 vom 25. September 1992 neuerlich auf und versagte gemäß §§ 70 und 71 der Bauordnung für Wien die begehrte Baubewilligung. Sie stellte fest, dass weder dem der Baubewilligung vom 17. Juli 1963 zu Grunde gelegenen Plan noch dem Einreichplan eine verlässliche Grenzziehung zwischen gemeinsamen Teilen des Hauses und der Tankstellenfläche, über welche alleine die Bauwerberin zu verfügen berechtigt sei, entnommen werden könne. Auf Grund der Mietwertberechnung der Magistratsabteilung 40, insbesondere anhand der genauen Aufschlüsselung der hierfür herangezogenen Flächen und des Vergleiches dieser Pläne mit dem der Baubewilligung vom 17. Juli 1963 zugrundeliegenden Plan, lasse sich einwandfrei nachvollziehen, dass es sich bei dem rund 320 m<sup>2</sup> großen Tankstellenbereich (379,18 m<sup>2</sup> abzüglich der Räumlichkeiten von 58,36 m<sup>2</sup>) um die gesamte Fläche unterhalb des Wohnhauses (Erdgeschoß des Straßentraktes) handle, somit einschließlich der Hofdurchfahrt, jedoch ohne straßenseitige Einfahrt in die Liegenschaft. Die Fläche vor der Hausfront, in welcher der gegenständliche Tank liege, gehöre somit nicht zu den Flächen, die bei der Mietwertberechnung für den Tankstellenbereich miteinbezogen worden seien. Dafür, dass mit Zustimmung aller Miteigentümer ein Flächentausch dahin stattgefunden habe, dass die Bauwerberin an Stelle des Durchfahrtsbereiches den Vorplatz erhalten hätte, fehle jeder Anhaltspunkt und lasse sich eine solche Annahme auch nicht daraus ableiten, dass die Miteigentümer den ursprünglichen Bewilligungsplänen die Unterschrift nicht verweigert hätten. Das Bauvorhaben werde daher nicht auf einer Fläche verwirklicht, die ausschließlich die Bauwerberin zu nutzen berechtigt sei, sondern es würden allgemeine Teile des Hauses in Anspruch genommen werden. Mangels Zustimmung der Miteigentümer hätte daher die beantragte Baubewilligung versagt werden müssen.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde beantragt die Beschwerdeführerin die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die Erst- bis Vierzehntmitbeteiligten, eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Bezüglich der baurechtlichen Relevanz der sachenrechtlichen Zuordnung jener Fläche, auf der das Projekt verwirklicht werden soll, wird auf die Ausführungen im Vorerkenntnis vom 19. September 1995 verwiesen.

Die Beschwerdeführerin hat ihren Miteigentumsanteil im Jahre 1962 erworben; die Verbücherung des Wohnungseigentums erfolgte, wie aus einem aktuellen Grundbuchsatzug hervorgeht, 1963 (TZ 7963/1963: "Wohnungseigentum an Tankstelle-Boxen"). Damals galt das Wohnungseigentumsgesetz 1948, dessen §§ 1 und 2 lauteten:

"§ 1. (1) Das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über bestimmte Wohnungen und Geschäftsräume - im folgenden Wohnungseigentum genannt - wirkt auch gegen dritte Personen, wenn es gemäß den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes bestellt und in das Grundbuch eingetragen wird.

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

(3) An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht bestehen.

§ 2. Der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers darf nicht kleiner sein, als es dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (des Geschäftsraumes) für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen (Geschäftsräume) der Liegenschaft für 1914 entspricht. Fehlt ein Jahresmietzins für 1914 oder steht seine Höhe nicht fest, so hat die Mietkommission auf Antrag einen Jahresmietwert festzusetzen, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde."

Der Verwaltungsgerichtshof ist im Vorerkenntnis vom 19. September 1995 nach den ihm damals vorliegenden Entscheidungsgrundlagen davon ausgegangen, dass die "Durchfahrt", also der Weg ab der straßenseitigen Einfahrt über die Hausdurchfahrt unter dem 1. Stock der Stiege 1 bis in den Hof gemäß § 1 Abs. 3 WEG keinesfalls wohnungseigentumsfähig sei; deshalb erschien allein aufklärungsbedürftig, wie breit diese Durchfahrt insbesondere im Projektbereich sei.

Im fortgesetzten Verfahren konnten keine Pläne aus dem Jahr 1962 oder 1963 vorgelegt werden, die eine exakte Kotierung der der Beschwerdeführerin gehörigen Fläche enthalten hätten.

(In diesem Zusammenhang ist zunächst der Hinweis angebracht, dass die Gesamtfläche der Beschwerdeführerin bisher mehrfach unrichtig mit 850,02 m<sup>2</sup> angenommen wurde, laut Mietwertberechnung der Magistratsabteilung 40 vom 5. August 1963 beträgt die Gesamtfläche aber nur 379,18 m<sup>2</sup> (Stiege 1) und 91,66 m<sup>2</sup> (3 PKW-Boxen unter Stiege 3), somit 470,84 m<sup>2</sup>. Schon im Parifizierungsbescheid vom 9. August 1963 wurde irrtümlich die Fläche allein der 3 PKW-Boxen mit 470,84 m<sup>2</sup> angenommen, sodass sich mehrfach als Gesamtfläche die Summe aus 470,84 m<sup>2</sup> und 379,18 m<sup>2</sup>, also 850,02 m<sup>2</sup> findet).

Die belangte Behörde stützte ihre Feststellung, die Fläche der Hofdurchfahrt gehöre, die Fläche vor der Hausfront gehöre hingegen nicht zum Wohnungseigentum der Beschwerdeführerin, auf die Aufschlüsselung der Flächen zur Mietwertberechnung der Magistratsabteilung 40 vom 5. August 1963 und den der Baubewilligung vom 17. Juli 1963 zu Grunde liegenden Plan. Diesbezüglich war von einem Vertreter der Magistratsabteilung 40 in der Verhandlung vom 14. März 1996 folgende Stellungnahme abgegeben worden:

"Nach den uns vorliegenden Unterlagen wurden dem Parifizierungsbescheid MA 50-Schli 1/63 vom 9. August 1963 als Tankstellenfläche die im bei der Verhandlung vorgelegten Plan rot schraffierten Flächen zu Grunde gelegt. Eine per gezeichneter Linie dargestellte Abgrenzung liegt diesen Unterlagen nicht bei. ... Die für die Flächenberechnung verwendeten Koten wurden offenbar dem der o. a. Bewilligung zu Grunde liegenden Plan entnommen."

Vom Vertreter der Magistratsabteilung 37 war bei dieser Verhandlung darauf hingewiesen worden, dass die Wohnhausanlage 3 Stiegenhäuser umfasse; auf Grund des Planwechsels vom 10. Jänner 1963 zur erteilten Baubewilligung vom 16. Juli 1959 seien im Erdgeschoß der Stiege 3 die KFZ-Stellplätze untergebracht; um diese Garage

zum Einstellen zu erreichen, sei eine Durchfahrt im Tankstellenbereich in den Konsensplänen vorhanden. Diese Durchfahrt sei daher nach Ansicht der Magistratsabteilung 37 als allgemeiner Teil der Liegenschaft anzusehen.

Nach der zuletzt genannten Verhandlung wurden von der Magistratsabteilung 40 eine Plankopie vom 17. Juli 1963 und die schon oben genannte detaillierte Aufstellung vom 5. August 1963 übermittelt. Diese Plankopie mit dem Bewilligungsvermerk der Magistratsabteilung 36 vom 17. Juli 1963 enthält für den Tankstellenbereich die Eintragung "Freifläche für projektierte Tankstelle vorgesehen". Die dort vorgenommene rote Schraffierung, die die Hausdurchfahrt beinhaltet, stammt jedenfalls nicht aus dem Jahre 1963, weil von Seiten der Mitbeteiligten der gleiche Plan mit ihren Eintragungen vorgelegt wurde (Verwaltungsakt S 226), wobei diese Kopie keine solche Schraffierung enthält.

Die offenbar der Mietwertberechnung der Magistratsabteilung 40 vom 5. August 1963 angeschlossen gewesene detaillierte Aufstellung (zwei Berechnungsblätter) enthielt detaillierte Angaben über die Flächen im Erdgeschoß der Stiege 1. Unter den Überschriften "Tankstelle" und "Tankwart" ist eine Summe von 379,18 m<sup>2</sup> ausgewiesen; unter Abzug der dem "Tankwart" zugeordneten geschlossenen Räumlichkeiten verbleibt eine Fläche von 320,82 m<sup>2</sup>; diese 320,82 m<sup>2</sup> Betonfläche sind auch in dem am 17. Juli 1963 bewilligten Plan bei der Freifläche für die projektierte Tankstelle eingetragen. Die beiden Berechnungsblätter enthalten wohl eine ziffernmäßige Aufstellung, aus der sich letztlich die Summe von 320,82 m<sup>2</sup> ergibt, aber keine verbale Zuordnung; eine solche Zuordnung wurde erst von den Mitbeteiligten im Rahmen des vorliegenden Verwaltungsverfahrens (Planeintragung mit brauner Farbe) vorgenommen.

All dem hält die Beschwerdeführerin entgegen, dass, ausgehend davon, dass die Hausdurchfahrt nicht wohnungseigentumsfähig sei, ein Streifen in der Breite der Hausdurchfahrt durchgehend bis zur Straße im gemeinsamen Eigentum stehe, woraus, da über die eigentliche Tankstellenfläche von rund 320 m<sup>2</sup> Einvernehmen herrscht, folge, dass der Bereich vor der Hausfront zum Wohnungseigentum der Beschwerdeführerin gehören müsse.

Soweit für den Verwaltungsgerichtshof überprüfbar, könnte tatsächlich der Parifizierungsbescheid vom 9. August 1963 bzw. die Berechnung der Magistratsabteilung 40 jene Fläche der Nutzwertfeststellung zu Grunde gelegen sein (49,54 m<sup>2</sup>), die die Hausdurchfahrt beinhaltet, aber die Berücksichtigung der Fläche vor der verlängerten Gebäudefront ausschloss. Allerdings ist die Hausdurchfahrt eindeutig dem § 1 Abs. 3 WEG 1948 zuzuordnen, wobei dem Gesetz widersprechende Widmungen rechtsunwirksam sind (Würth in Rummel ABGB II2, Rz. 3 zu § 1 WEG 1975; der Abs. 3 blieb unverändert).

Durch diese Hausdurchfahrt sind nämlich nicht nur die drei der Beschwerdeführerin gehörigen PKW-Boxen unterhalb der Stiege 3 erreichbar, sondern (jedenfalls) auch, wie die Mitbeteiligten in der Gegenschrift einräumen, die Garage der (nicht mitbeteiligten) Wohnungseigentümerin I.A. . Für die Qualifikation als allgemeiner Teil des Hauses reicht es nämlich aus, dass dieser Teil nur für einige Objekte bestimmt ist (Würth, a.a.O, Rz. 9), selbst ein zu zwei Wohnungen gehöriges WC wird als allgemeiner Teil angesehen (Rz. 3).

Damit ist aber die Lösung der belangten Behörde, die nur durch Inanspruchnahme der Hausdurchfahrt bei einer als feststehend angesehenen Tankstellenfläche von 320 m<sup>2</sup> an einen Ausschluss der Projektsfläche gelangt, mit dem Gesetz und dem Kaufvertrag nicht vereinbar. Das Ergebnis dieser Lösung wäre schließlich, dass die straßenseitige Einfahrt sackgassenartig bis zu einer Tiefe von rund 6 m der allgemeinen Benützung dienen soll. Ausgehend vom Kaufvertrag als Grundlage des Eigentumserwerbes der Beschwerdeführerin ist vielmehr gesichert, dass die Beschwerdeführerin das gesamte Erdgeschoß mit Ausnahme der gemeinsamen Einfahrt erworben hat. Damit ist einerseits klargestellt, dass es keine Erdgeschoßbereiche geben kann, die weder Bestandteil der gemeinsamen Einfahrt sind, noch der Beschwerdeführerin allein gehören sollen, dass also der Bereich vor der nach unten verlängerten Hausfront als Teil des gesamten Erdgeschoßes jedenfalls im (Zubehör-) Wohnungseigentum der Beschwerdeführerin stehen muss.

Gemeinsame Einfahrt kann aber nicht ein 6 m tiefer Stumpf sein, sondern nur eine Einfahrt, die durchgehend mindestens zwei Wohnungseigentümern zur Benützung dient. Für diese Variante hat aber die Beschwerdeführerin eine durchaus nachvollziehbare Flächenzuordnung vorgenommen: Die Breite der Hausdurchfahrt ist durch die bestehenden und konsentierten Baulichkeiten vorgegeben; ein derart breiter Streifen muss bis zur straßenseitigen Einfahrt als gemeinsamer Teil zur Verfügung stehen. Da die Begrenzung dieser Durchfahrt an der von der Nikolsdorfergasse aus gesehen rechten Seite durchgehend durch Baulichkeiten definiert ist, erscheint es plausibel,

parallel dazu in Abstand der Hausdurchfahrtsbreite die Begrenzung gegenüber dem Wohnungseigentum der Beschwerdeführerin anzunehmen. Die Beschwerdeführerin hat errechnet, dass sich damit die von allen Parteien anerkannte Grundstücksfläche von rund 320 m<sup>2</sup> ergibt.

Da die belangte Behörde somit auf Grund einer nicht am Gesetz orientierten Beurteilung des Kaufvertrages letztlich zu einem Zustimmungserfordernis der Mitbeteiligten gelangte, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, der daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Es war davon auszugehen, dass die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens alle ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen vorgelegt haben; die Schriftsätze der Parteien und die vorgelegten Akten ließen daher erkennen, dass durch eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht zu erwarten war. Von der Durchführung einer Verhandlung konnte daher gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG Abstand genommen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 9. Oktober 2001

#### **Schlagworte**

Baubewilligung BauRallg6

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

ECLI:AT:VWGH:2001:1999050079.X00

#### **Im RIS seit**

19.02.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

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