



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38556  
Telefax: (43 01) 4000 99 38710  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

1. GZ: VGW-111/026/3117/2019  
A. GmbH
2. GZ: VGW-111/V/026/3120/2019  
B. C.
3. GZ: VGW-111/V/026/3121/2019  
D. E.
4. GZ: VGW-111/V/026/3123/2019  
F. G.

Wien, 2.10.2019

Wien, H.-gasse  
Gst. Nr. ... in  
EZ ... der Kat. Gem. ...

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag.<sup>a</sup> Ebner, LL.M., über die Beschwerde 1.) der A. GmbH, 2.) des Herrn B. C., 3.) der Frau D. E. und 4.) des Herrn F. G., sämtliche vertreten durch Herrn Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistrateabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, vom 17.1.2019, ZI. MA37/... (mitbeteiligte Partei: Herr Dipl.-Ing. I. J.),

zu Recht erkannt:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben, der angefochtene Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistrateabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, vom 17.1.2019, ZI. MA37/..., ersatzlos aufgehoben und die Baubewilligung versagt.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, lautet wie folgt:

### I. Baubewilligung

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Neun Garagenboxen an der hinteren Grundgrenze werden abgetragen.

### II. Baubewilligung gemäß § 71 BO

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO), befristet bis 31. Jänner 2029, in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es werden im Anschluss an zwei bestehen bleibende Garagen an der rechten bzw. hinteren Grundgrenze zwei neue Garagenboxen, enthaltend zwei freiwillig geschaffene Stellplätze, an der hinteren Grundgrenze errichtet.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

[.....]

Begründend führte die belangte Behörde dazu Folgendes aus:

[.....]

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Gemäß § 63 Abs. 1 BO ist für die Erteilung einer Baubewilligung die Zustimmung sämtlicher Grundmiteigentümer erforderlich.

Von jenen MiteigentümerInnen, die schlichtes Miteigentum an der Liegenschaft haben, liegt eine schriftliche Zustimmung jedenfalls vor.

Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben betreffend Bauführungen in allgemeinen Teilen des Hauses bzw. der Liegenschaft, die im Interesse aller WohnungseigentümerInnen gelegen sind, kann die Zustimmung von WohnungseigentümerInnen auch im Wege eines Mehrheitsbeschlusses nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 24 in Verbindung mit § 29 WEG 2002) nachgewiesen werden.

Im gegenständlichen Fall wurde von den WohnungseigentümerInnen der Beschluss gefasst, neun Garagenboxen abtragen zu lassen und zwei neue Garagen errichten zu lassen. Dieser Beschluss wurde am 13.03.2018 allen GrundmitemeigentümerInnen durch Anschlag in den Gebäuden zur Kenntnis gebracht.

Der MA 37 liegt eine Amtsbestätigung des zuständigen Bezirksgerichtes AW. vom 15.06.2018 vor, welches bestätigt, dass bis dato kein Antrag im Sinne der §§ 24 Abs. 6 bzw. 29 Abs. 1 WEG 2002 eingegangen ist.

Mehrere WohnungseigentümerInnen, nämlich Frau K. L., Frau Mag. M. N., Herr B. C. und Herr F. G., haben im Zuge des behördlichen Verfahrens zur Erteilung der Baubewilligung ihre Zustimmung zurückgezogen mit der Begründung, dass das eingereichte Projekt nicht den Vereinbarungen, die dem Umlaufbeschluss zugrunde liegen, entspricht. Laut diesen WohnungseigentümerInnen war vereinbart, dass die beiden neuen Garagen in der gleichen Länge bzw. Breite wie die nunmehr bestehenden Garagenboxen errichtet werden dürfen (dh. in Summe c. 6,00 m x 6,50 m). In den Einreichplänen sind die geplanten Garagen jedoch wesentlich größer dargestellt.

Nach Ansicht der MA 37 liegt trotz Widerruf der Zustimmung von WohnungseigentümerInnen ein gültiger Eigentümerbeschluss vor, der nicht beim zuständigen Bezirksgericht angefochten wurde. Durch eine bloße Erklärung einzelner Eigentümer kann dieser Beschluss nicht aufgehoben werden, sondern es bedarf dazu eines neuen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft. Die MA 37 geht daher weiterhin von der vollständigen Zustimmung der Grundmitemeigentümer aus.

Ein Wohnungseigentümer, Herr O. P., hat in seiner Ausfertigung des Umlaufbeschlusses handschriftlich beigefügt, dass die beiden zu errichtenden Garagen maximal 7 m breit sein dürfen.

Allenfalls wäre der Beschluss von diesem Wohnungseigentümer auch auf dem Zivilrechtsweg anfechtbar, weil sein Vermerk in den ausgehängten Beschluss nicht Eingang gefunden hat.

Auf die Möglichkeit, eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen, wird ebenfalls hingewiesen (siehe Rechtsmittelbelehrung).

Die Errichtung von zwei Garagenboxen konnte gemäß § 71 BO nur befristet bis 31. Jänner 2029 bewilligt werden, da öffentliche Grundflächen in den Bauplatz einzubeziehen sind.

[.....]"

Dieser Bescheid wurde den Beschwerdeführern, der A. GmbH, Herrn B. C., Frau D. E. und Herrn F. G. jeweils am 24.01.2019 durch Hinterlegung zugestellt (siehe die diesbezüglichen Zustellnachweise im Verwaltungsakt der belangten Behörde).

In ihrer am 15.02.2019 (Datum des Einlangens bei der belangten Behörde der mittels E-Mail eingebrachten) und sohin fristgerecht erstatteten gemeinsamen Beschwerde führten die Beschwerdeführer Nachstehendes aus:

„[.....]“

## 2. Sachverhalt

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ ... der KG ..., Grundstücknummer ... mit der Liegenschaftsadresse Wien, H.-gasse. Ob der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft besteht schlichtes Eigentum, als auch Wohnungseigentum. Es handelt sich um ein „Mischhaus“.

In der Eigentümerversammlung vom 21.11.2017 haben die Miteigentümer den Beschluss gefasst, dass die auf der Liegenschaft situierten Garagenboxen auf Kosten des Miteigentümers Dipl.-Ing. I. J. abgerissen werden. Herr Dipl.-Ing. I. J. hat die Flächen auf eigene Kosten zu begradigen und zu begrünen. Er darf auf eigene Kosten zwei Garagenboxen neu errichten.

Die Maßnahmen sollen durchgeführt werden, wenn Einstimmigkeit der Miteigentümer erreicht wird und wenn ebenfalls 100 % der Miteigentümer einen entsprechenden Bauplan unterzeichnen.

Die Hausverwaltung hat einen Umlaufbeschluss versendet und es wurde Einstimmigkeit erzielt.

In der Folge hat Herr Dipl.-Ing. I. J. mit dem verfahrensgegenständlichen Einreichplan ein Bauansuchen eingereicht, aber ohne dass der Einreichplan – wie im Umlaufbeschluss vom 21.11.2017 vorgesehen – von 100 % der Miteigentümer unterfertigt wurde.

Der Beschluss der Miteigentümer wurde am 13.03.2018 in den Gebäuden durch Anschlag ausgehängt.

In der Folge haben mehrere Miteigentümer der belangten Behörde mitgeteilt, dass sie ihre Zustimmung zur Bauführung zurückziehen, zumal sie mit dem eingereichten Projekt nicht einverstanden sind und den Einreichplan auch nicht unterfertigt haben.

Der belangten Behörde wurden Bedenken und Einwendungen zum gegenständlichen Einreichplan vorgetragen. Der Miteigentümer O. P. hat der Behörde zudem mitgeteilt, dass er seine Zustimmung von einer Maximalbreite der Garagen abhängig macht.

Die belangte Behörde ging dennoch von einer gültig erteilten Zustimmung der Miteigentümer aus und hat am 18.12.2018 eine mündliche Verhandlung anberaumt.

Jene Miteigentümer, die an der mündlichen Verhandlung teilgenommen haben, haben zum Ausdruck gebracht, dass sie ihre Zustimmung zurückziehen. Die Behörde hat ihre Rechtsansicht mitgeteilt, wonach sie von einer gültigen Zustimmung ausgeht. Trotz der von den Miteigentümern vorgebrachten Bedenken und Einwendungen hat die Behörde den gegenständlichen Bescheid erlassen und die Baubewilligung erteilt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde.

### 3. Zulässigkeit der Beschwerde

Die Beschwerdelegitimation ist gegeben, weil die Beschwerde innerhalb der offenen Frist erhoben wurde. Die Beschwerdeführer wurden in ihrem subjektiven Recht auf ein ordnungsgemäßes Verfahren verletzt und sind daher gemäß Art. 132 Abs 1 Z 1 B-VG beschwerdelegitimiert.

### 4. Beschwerdegründe

Als Beschwerdegründe werden Verfahrensmängel, Begründungsmängel und unrichtige rechtliche Beurteilung geltend gemacht.

#### Zu den Verfahrensmängeln:

Die belangte Behörde hat den entscheidungswesentlichen Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt. Insbesondere hat die belangte Behörde unzureichende und unvollständige Unterlagen zugrunde gelegt. Die Behörde führt aus, dass eine schriftliche Zustimmungserklärung der Miteigentümer vorliegt. Dies ist nicht der Fall.

Der von der Hausverwaltung aufgelegte Umlaufbeschluss enthält unmittelbar vor der Unterschriftsmöglichkeit für den Miteigentümer folgenden Text:

„Für die Durchführung der Maßnahme ist Einstimmigkeit (100 % der Wohnungseigentümergeinschaft) erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass in weiterer Folge Ihre Unterschrift (ebenfalls 100 %) auf einem entsprechenden Bauplan zu leisten sein wird.“

Im gegenständlichen Verfahren haben die Miteigentümer aber zu keinem Zeitpunkt den Einreichplan unterfertigt. Daher ist nicht erkennbar, worauf sich die einstimmig erteilte Zustimmungserklärung konkret bezieht. Insgesamt, weil der Einreichplan nicht von allen Miteigentümern unterfertigt wurde.

Die belangte Behörde hat daher die Einreichunterlagen nicht auf Vollständigkeit hin überprüft. Soweit die belangte Behörde im Bescheid anführt, es liege der Behörde eine Amtsbestätigung des zuständigen Bezirksgerichtes AW. vom 15.06.2018 vor, so kann es sich dabei nur um eine irrelevante Unterlage handeln. Das für die gegenständliche Liegenschaft zuständige Bezirksgericht ist das Bezirksgericht AX.

Allein daraus resultiert eine Unvollständigkeit bzw. Ergänzungsbedürftigkeit des Bescheides.

Weiters führt die Behörde selbst an, dass einzelne Miteigentümer, nämlich Frau K. L., Frau Mag. M. N., Herr B. C. und Herr F. G. im Zuge des Verfahrens ihre Zustimmungserteilung zurückgezogen haben.

Dies unter Hinweis, dass der eingereichte Plan nicht ihre Zustimmung findet.

Dessen ungeachtet vermeint die belangte Behörde, dass die Zustimmung zur konkreten Bauführung nachgewiesen ist.

Selbst als die belangte Behörde die Anberaumung zur mündlichen Verhandlung zustellte, hat sie bereits in der Ladung zur mündlichen Verhandlung angeführt, dass einzelne Miteigentümer ihre Zustimmung zurückgezogen haben.

Die Behörde hätte mit einem Verbesserungsauftrag reagieren müssen. Dies ist nicht erfolgt, weshalb der gegenständliche Bescheid aufgrund der eklatanten Verfahrensmängel rechtswidrig ist.

Beweis:       Parteieneinvernahme von Frau K. L.,  
                   Q., ...  
                   Parteieneinvernahme von Frau Mag. M. N.,  
                   R., ...  
                   Parteieneinvernahme von Herrn B. C.,  
                   Wien, H.-gasse  
                   Parteieneinvernahme von Herrn F. G.,  
                   Wien, H.-gasse  
                   Einvernahme von Herrn S. T. als Geschäftsführer der  
                   A. GmbH,  
                   Wien, U.-straße  
                   Anberaumung einer mündlichen Verhandlung vom 19.11.2018  
                   (Beilage ./1)  
                   Weitere Beweise bleiben vorbehalten

Zu den Begründungsmängeln:

Gemäß § 58 Abs. 2 AVG sind Bescheide zu begründen, wenn dem Standpunkt einer Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen und über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten abgesprochen wird. In der Begründung sind die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützten Rechtsfragen klar und übersichtlich zusammen zu fassen (§ 60 AVG).

Der gegenständliche Bescheid entspricht nicht den Anforderungen des AVG. Die belangte Behörde hat im Verfahren zwar mehrfach zu erkennen gegeben, dass aus ihrer Sicht gegenständlich eine gültige Zustimmung sämtlicher Miteigentümer vorliege.

Aus der Begründung ist jedoch nicht erkennbar, wie sie zu dieser rechtlichen Beurteilung kommt und hat dies den Parteien auch nicht in nachvollziehbarer Weise klargelegt, wie sie zu dieser Rechtsauffassung kommt.

### Unrichtige rechtliche Beurteilung:

Die belangte Behörde verkennt die Rechtslage.

Bei dem gegenständlichen Bauvorhaben werden allgemeine Teile der Liegenschaft, nämlich die Außenwände der Garagenboxen vollständig abgetragen. Durch die Begradigung und Begrünung werden allgemeine Flächen nachhaltig verändert. Unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des WEG 2002 folgt daraus rechtlich, dass die Zustimmung aller Miteigentümer zu diesem Bauvorhaben vorliegen muss, da mit den Außenwänden allgemeine Teile des Hauses von dem beantragten Bauvorhaben betroffen sind.

Gemäß § 63 Abs 1 lit c BO hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren neben anderen in dieser Bestimmung genannten Einreichunterlagen die Zustimmung aller Miteigentümer vorzulegen, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, kann sie auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zur Stellung des Grundeigentümers in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, dass gemäß § 134 Abs 3 BO im Bewilligungsverfahren außer dem Antragsteller (Bauwerber) jedenfalls auch die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien sind. Wenn deren Zustimmung zur Bauführung im Zeitpunkt der Einbringung des Bauansuchens überhaupt nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Die (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft nehmen am Baubewilligungsverfahren aber regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob die erforderliche Zustimmung vorliegt oder nicht. Sie genießen im Baubewilligungsverfahren sohin eine sehr eingeschränkte Parteistellung. Ihr Recht ist darauf beschränkt, dass die Bauführung nur aufgrund einer – letztlich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts zu beurteilenden – Zustimmung erfolgt (vgl. hiezu VwGH vom 24.05.2005, ZI. 2002/05/0768 mwN).

Diese Zustimmung des Grundeigentümers muss „liquid“ nachgewiesen werden. „Liquid“ ist ein Nachweis dann, wenn ein entsprechender Beleg vorgelegt wird, aufgrund dessen es keinesfalls fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde (vgl. VwGH 27.02.1996, ZI. 95/05/0052 oder zuletzt VwGH 24.02.2015, Ra 2015/05/003, jeweils mwN).

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Erkenntnis vom 15.05.1984, ZIn. 83/05/0180, 0181 ausgesprochen, dass der Hinweis auf eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer die nach der BO erforderliche Zustimmung nicht ersetzen kann und ein solcher Verweis auf vertragliche Regelungen keine liquide Zustimmung im Sinne des § 63 Abs 1 lit c Bo darstellt. Diese Rechtsansicht hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung aufrechterhalten (vgl. VwGH 11.12.2012, ZI. 2011/05/0019, mwN) wie es auch ständige Rechtsprechung ist, dass die Frage, ob die Zustimmung der Miteigentümer zu einer Bauführung allenfalls in einem gerichtlichen Verfahren erzwungen werden kann, von der Baubehörde auch nicht als Vorfrage zu prüfen ist (vgl. VwGH 11.12.2012, ZI. 2011/05/0019 unter Hinweis auf Moritz, Bauordnung für Wien, S. 177).

Schließlich ist darauf zu verweisen, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, es sich somit immer nur auf ein konkretes, in den Einreichunterlagen definiertes Bauvorhaben bezieht. Somit ist immer nur ein konkretes Projekt gegenständlich, auch im Hinblick auf die damit allenfalls verbundenen Verpflichtungen. Folglich muss sich die baurechtlich notwendige Eigentümerzustimmung aus baurechtlicher Sicht auf ein konkretes Bauprojekt beziehen (vgl. VwGH 11.12.2012, Zl. 2011/05/0019).

Aus dem Umlaufbeschluss gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2017 ist abzuleiten, dass die Parteien dieser Vereinbarung, sich der Notwendigkeit der Unterfertigung des Bauplanes, als Ausdruck der Zustimmung des Grundmiteigentümers zu einem jeweiligen konkreten Bauvorhaben bewusst gewesen sind.

Rechtlich folgt daraus, dass die Vorlage des Umlaufbeschlusses keinen liquiden Nachweis der Miteigentümerzustimmung im Verfahren vor der belangten Behörde darstellt.

Der genannte Bescheid ist daher seinem gesamten Inhalte nach aufgrund einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung rechtswidrig.

[.....]“

Die Beschwerdeführer beantragten sodann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, den angefochtenen Bescheid in all seinen Spruchpunkten ersatzlos zu beheben, in eventu den angefochtenen Bescheid gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG aufzuheben und die Rechtssache zur Erlassung eines neuen Bescheides nach Verfahrensergänzung an die Baubehörde erster Instanz zurückzuverweisen.

Der Bauwerber, Herr Dipl.-Ing. I. J. als mitbeteiligte Partei, gab durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter folgende Stellungnahme zur Beschwerde ab:

„[.....]

Der von den Beschwerdeführern bekämpfte Bescheid vom 17.01.2019 ist rechtmäßig ergangen.

Wie sich aus der Aufschrift „Wohnungseigentum“ ob der Liegenschaft EZ ... der KG ... ergibt, ist auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet.

Alle Miteigentümer der Liegenschaft, mit Ausnahme des Bauwerbers, sind Wohnungseigentümer.

Beweis: Grundbuchsauszug vom 03.02.2017, Beilage ./1

In der Eigentümerversammlung am 21.11.2017 hat Herr T. (Erstbeschwerdeführer) folgenden Vorschlag unterbreitet:



1. Zwei Garagenboxen verbleiben bei Herrn Dipl.-Ing. I. J., wobei er diese auf eigene Kosten neu errichten wird.
2. Die übrigen Garagenboxen werden auf Kosten von Herrn Dipl.-Ing. I. J. abgerissen, wobei er sich eines befugten Unternehmens zu bedienen hat.
3. Die Wiederherstellung der geschaffenen Flächen erfolgt ebenfalls auf Kosten von Herrn Dipl.-Ing. I. J. und ist wiederum von einem befugten Unternehmen durchzuführen.
4. Herr Dipl.-Ing. I. J. erhält die auf das Sonderkonto einbezahlten Beträge in vollem Ausmaß zurück (Stand 12.12.2017 = 46.552,58 EUR netto)

Beweis: Protokoll der Eigentümerversammlung am 21.11.2017, Beilage ./2

Aufgrund dieses Vorschlags von Seiten des Erstbeschwerdeführers ist in der Folge folgender Umlaufbeschluss gefasst worden:

Annahme des Vorschlages gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2017.

1. Zwei Garagenboxen verbleiben bei Herrn Dipl.-Ing. I. J. (wobei er diese auf eigene Kosten neu errichten wird).
2. Die übrigen Garagenboxen werden auf Kosten von Herrn Dipl.-Ing. I. J. abgerissen und die Fläche wird auf Kosten von Herrn Dipl.-Ing. I. J. begradigt und begrünt, wobei er sich eines befugten Unternehmens seiner Wahl zu bedienen hat.
3. Herr Dipl.-Ing. I. J. erhält die auf das Sonderkonto einbezahlten Beträge in vollem Ausmaß zurück (Stand 12.12.2017 = 46.552,58 EUR netto).
4. Im Zuge dessen muss der Wohnungseigentumsvertrag entsprechend angepasst und ein neues Nutzwertgutachten erstellt werden. Diese beiden Dokumente müssen notariell beglaubigt von 100 % der Wohnungseigentümer unterfertigt werden.

Alle Miteigentümer haben diesem Umlaufbeschluss zugestimmt.

Beweis: Rundschreiben der IMV vom 08.03.2018, Beilage ./3

Abstimmblatt A. zu W 1, 2, 4, 15, 16, 17, 18 vom 12.01.2018,  
Beilage ./4

Abstimmblatt W. zu W 5 vom 21.12.2017, Beilage ./5

Abstimmblatt L. zu W 6 vom 31.01.2018, Beilage ./6

Abstimmblatt X. Y. zu W 7 vom 07.02.2018, Beilage ./7

Abstimmblatt Z. AA. zu W 8 vom 02.01.2018, Beilage ./8

Abstimmblatt AB. AC. zu W 9 vom 31.01.2018, Beilage ./9

Abstimmblatt Mag. M. N. zu W 9 vom 14.02.2018, Beilage ./10

Abstimmblatt Dr. AD. und Dr. AE. AF. zu W 10 vom 07.01.2018,  
Beilage ./11

Abstimmblatt Dkfm. AG. zu W 11 vom 30.01.2018, Beilage ./12

Abstimmblatt AG. zu W 11 vom 30.01.2018, Beilage ./13

Abstimmblatt AH. AI. zu W 12 vom 10.01.2018, Beilage ./14  
 Abstimmblatt AJ. AK. zu W 12 und Lager Stiege 2 vom 11.01.2018,  
 Beilage ./15  
 Abstimmblatt O. P. zu W 13-14 vom 27.12.2017, Beilage ./16  
 Abstimmblatt AL. AM. zu W 19 vom 31.01.2018, Beilage ./17  
 Abstimmblatt AN. AO. zu W 20 vom 20.01.2018, Beilage ./18  
 Abstimmblatt F. G. zu W 21 vom 30.01.2018, Beilage ./19  
 Abstimmblatt AP. J. zu W 22 vom 18.01.2018, Beilage ./20  
 Abstimmblatt B. C. zu W 23 vom 30.01.2018, Beilage ./21  
 Abstimmblatt AQ. AR. zu W 24 vom 05.02.2018, Beilage ./22  
 Abstimmblatt AS. AT. zu W 24 vom 05.02.2018, Beilage ./23  
 Abstimmblatt AU. AV. zu W25/26 vom 28.02.2018, Beilage ./24  
 Abstimmblatt E. D. zu W 27/28 vom 04.01.2018, Beilage ./25  
 Abstimmblatt I. J. vom 23.01.2018, Beilage ./26

Dass die Maßnahmen nur durchgeführt werden sollen, wenn 100 % der Miteigentümer einen entsprechenden Bauplan unterzeichnen, ist unrichtig. Eine solche Bedingung findet sich weder im Protokoll zur Eigentümerversammlung am 21.11.2017 noch auf den einzelnen Abstimmblättern.

Beweis: Protokoll der Eigentümerversammlung am 21.11.2017, Beilage ./2  
 Abstimmblätter, Beilagen ./4 bis ./26

Lediglich am Abstimmblattformular gibt es die – unrichtige – Erklärung, dass in weiterer Folge die Unterschrift auf einem entsprechenden Bauplan zu leisten sein wird. Diese Erklärung ist nicht Teil des Beschlusses. Beschlussgegenständlich ist nur der erste Absatz im Abstimmblatt. Der Beschluss endet dort, wo für oder gegen die Annahme des Vorschlages gestimmt werden kann.

Tatsächlich muss die Zustimmung der Eigentümer gemäß § 63 BO nicht am Bauplan erfolgen, sondern ist die Zustimmung auch auf anderen Urkunden möglich. Es ist ein einstimmiger Eigentümerbeschluss zustande gekommen, der auch nicht beim zuständigen Bezirksgericht angefochten wurde. Aufgrund des Vorliegens eines rechtswirksamen einstimmigen Eigentümerbeschlusses ist ein Abgehen von Inhalt und Zustimmung des Beschlusses nur wiederum durch einen Eigentümerbeschluss möglich.

Wie dem Protokoll zur Eigentümerversammlung am 21.11.2017 zu entnehmen ist, wurde nicht vereinbart, dass die beiden neuen Garagen genau dieselben Ausmaße wie die alten Garagen haben müssen. Die alten Garagen entsprechen weder den heutigen für Garagen gültigen Normen noch ist die Benutzung als Garage überhaupt möglich. Dies deshalb, weil die alten Garagenboxen mittlerweile sowohl zu eng als auch zu niedrig sind. Eine behindertengerechte Garage muss eine Mindestbreite von 3,50 m aufweisen.

Beweis: SV aus dem Bauwesen

Der Bauwerber ist zu 50 % behindert. Die neuen Garagenausmaße sollen es dem Bauwerber ermöglichen, das Auto allenfalls auch von einem Rollstuhl aus benützen zu können.

Beweis: Behindertenausweis vom 28.11.2008, Beilage ./27

Das Bezirksgericht AX. hat per 15.06.2018 bestätigt, dass der Beschluss nicht angefochten worden ist.

Die Summe der Abstimmblätter im Zusammenhalt mit dem Grundbuchsauszug stellen einen liquiden Nachweis der Miteigentümergebilligung dar.

Aus § 24 (1) letzter Satz WEG ergibt sich, dass die Wohnungseigentümer an ihre abgegebenen Erklärungen gebunden sind, sobald allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist.

Darüber hinaus würde für die Bauführung gemäß § 28 (1) Z 1 WEG und § 29 (1) WEG sogar ein Mehrheitsbeschluss genügen.

Die Garagen sind in einem baufälligen Zustand, die Decke muss abgestützt werden, das Dach ist undicht. Es besteht die Verpflichtung, das Gebäude in gutem Zustand zu erhalten.

Beweis: Foto Garage innen, Beilage ./28  
Foto Garage außen, Beilage ./29  
SV aus dem Bauwesen

Der Neubau von zwei Garagen, der Abriss bestehender Garagen und die Schaffung einer Grünfläche stellen eine nützliche Verbesserung gemäß § 29 (1) WEG dar, worüber die Mehrheit entscheidet.

Aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.03.1998, 97/05/0214 = immolex 1998, 150/86 = MietSlg 50.898) hat sich die Baubehörde mit der Vorlage des Mehrheitsbeschlusses der Mit- und Wohnungseigentümer in Verbindung mit dem Nachweis, dass die überstimmte Minderheit den Außerstreitrichter nicht angerufen hat, zu begnügen.

Es wird beantragt, den angefochtenen Bescheid zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen."

Mit Schreiben vom 27.02.2019 legte die belangte Behörde dem Verwaltungsgericht Wien den Akt des Verwaltungsverfahrens und die Beschwerdeschrift vor.

Vom erkennenden Gericht wurde ein aktueller Grundbuchsauszug beigebracht.

### Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit c BO hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren neben anderen in dieser Bestimmung genannten Einreichunterlagen die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) vorzulegen, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zur Stellung des Grundeigentümers in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, dass gemäß § 134 Abs. 3 BO im Bewilligungsverfahren außer dem Antragsteller (Bauwerber) jedenfalls auch die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien sind. Wenn deren Zustimmung zur Bauführung im Zeitpunkt der Einbringung des Bauansuchens überhaupt nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Die (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft nehmen am Baubewilligungsverfahren aber regelmäßig nur hinsichtlich der Frage teil, ob die erforderliche Zustimmung vorliegt oder nicht. Sie genießen im Baubewilligungsverfahren sohin eine sehr eingeschränkte Parteistellung. Ihr Recht ist darauf beschränkt, dass die Bauführung nur auf Grund einer – letztlich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts zu beurteilenden – Zustimmung erfolgt (vgl. hierzu VwGH vom 24.05.2005, ZI. 2002/05/0768 mwN).

Es entspricht sohin der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass die Parteistellung des Grundeigentümers (des Miteigentümers der Liegenschaft) sich im Baubewilligungsverfahren darauf beschränkt, dem Bauvorhaben eines Dritten zuzustimmen; ist seine Zustimmung durch Richterspruch ersetzt worden, so besitzt er keinen Rechtsanspruch auf

Abweisung des Bauansuchens (vgl. VwGH 12.12.1989, ZI. 89/05/0228 unter Hinweis auf VwGH 10.11.1988, ZI. 86/06/0273).

Diese Zustimmung des Grundeigentümers muss „liquid“ vorliegen, das heißt, es darf nicht strittig sein, ob der Grundeigentümer seine Zustimmung erteilt hat. Die Zustimmung des Miteigentümers ist bis zur Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides erheblich, das heißt die Zustimmung kann auch im Berufungsverfahren mit der Wirkung zurückgezogen werden, dass die Baubewilligung nicht mehr erteilt werden kann. Die Zustimmung muss nämlich auch im Zeitpunkt der Erlassung der Berufungsentscheidung liquid vorliegen (vgl. VwGH vom 11.12.2012, ZI. 2012/05/0190, mwN).

Dabei ist zu beachten, dass eine Eigentümerzustimmung, die nicht als Beleg des Bauansuchens vorgelegt wird, sondern erst durch ein Beweisverfahren von der Behörde erhoben werden muss, keinesfalls "liquid" ist (vgl. VwGH 24.02.2015, Ra 2015/05/0003 unter Hinweis auf VwGH 11.10.1994, ZI. 94/05/0229).

Selbst wenn der Grundeigentümer bzw. Miteigentümer mit seiner Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid seine ursprünglich erteilte Zustimmung zum Bauvorhaben zurückzieht, muss die Berufungsbehörde die beantragte Baubewilligung versagen (vgl. VwGH vom 23.08.2012, ZI. 2011/05/0069).

Dabei ist der Grund für die Verweigerung oder Zurückziehung einer Zustimmung zum Baubewilligungsansuchen durch den Grundeigentümer baurechtlich nicht relevant (vgl. VwGH vom 11.12.2012, ZI. 2012/05/0190). Aus welchen Gründen der Grundeigentümer (Miteigentümer) seine Zustimmung verweigert bzw. ob er zur Verweigerung oder zum Widerruf einer allenfalls bereits erteilten Zustimmung berechtigt ist, ist keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage, sondern ist vielmehr darüber eine gerichtliche Entscheidung zu erwirken (vgl. VwGH vom 27.05.2008, ZI. 2007/05/0147).

Diese Linie seiner Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof zuletzt in seinem Beschluss vom 24.02.2015, Ra 2015/05/0003, neuerlich bekräftigt, in dem er ausführte, dass eine bereits erteilte Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer) zum Bauansuchen auch bis zur rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung formlos zurückgezogen werden kann (vgl. VwGH 20.10.2005, 2003/ 06/0113, mwN), wobei es baurechtlich irrelevant ist, ob der Grundeigentümer (Miteigentümer) zur Verweigerung oder zum Widerruf seiner Zustimmungserklärung berechtigt ist (vgl. VwGH 13. 12. 2011, 2011/05/0160, mwN).

Unstrittig sind die Beschwerdeführer, die A. GmbH, Herr B. C., Frau D. E. und Herr F. G. Miteigentümer der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft

(Feststellung aus dem offenen Grundbuch), sodass ihnen Parteistellung gemäß § 134 Abs. 3 BO und Beschwerdelegitimation zukommt.

Bei der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft und dem darauf befindlichen Gebäude handelt es sich insofern um gemischtes Eigentum, als neben den im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekten auch noch schlichtes Miteigentum besteht – auch diese Feststellung konnte aus dem offenen Grundbuch getroffen werden.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, vom 17.01.2019, ZI. MA37/..., wurde Herrn Dipl.-Ing. I. J. als Bauwerber (im Beschwerdeverfahren mitbeteiligte Partei) die Baubewilligung für die im Bescheid näher bezeichneten Bauführungen auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft erteilt.

Der Erlassung dieses Bescheides gingen zwei Bauverhandlungen vor der belangten Behörde voraus, nämlich am 29.10.2018 und am 18.12.2018.

Die im Verwaltungsakt der belangten Behörde einliegende Verhandlungsschrift vom 29.10.2018 weist eine Stellungnahme der GrundmiteigentümerInnen Frau Dipl.-Ing. K. L., Herrn F. G., Herrn B. C. und Frau Mag. M. N. dahingehend auf, wonach sie ihre Zustimmung zu dem vom Bauwerber Herrn Dipl.-Ing. I. J. (der hier mitbeteiligten Partei) eingereichten Bauvorhaben „hiermit zurückziehen“. Sämtliche der hier genannten Personen waren in der Bauverhandlung vom 29.10.2018 persönlich anwesend.

In der Bauverhandlung vom 18.12.2018 wurde der anwesenden Grundmiteigentümerin Frau Mag. M. N. und den Grundmiteigentümern Herrn B. C. und Herrn F. G. die Rechtsmeinung der belangten Behörde zu Gehör gebracht, dass aktuell von einem gültigen, nicht angefochtenen Mehrheitsbeschluss mit Amtsbestätigung des zuständigen Bezirksgerichtes und damit von einer vollständigen Zustimmung auszugehen sei. Die Grundmiteigentümerin Frau Dipl.-Ing. K. L. hatte sich bereits mit Schreiben vom 05.12.2018 neuerlich gegen das Bauvorhaben ausgesprochen.

Der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegende Einreichplan ist abgesehen vom Bauwerber Dipl.-Ing. I. J. von den übrigen Grundmiteigentümerinnen und Grundmiteigentümern – auch den Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführern – nicht unterfertigt, vielmehr wird auf einen Eigentümerbeschluss vom 21.11.2017 verwiesen.

Alle diese Feststellungen konnten aufgrund des unbedenklichen Inhalts des Verwaltungsaktes der belangten Behörde getroffen werden. Die Verhandlungsschriften vom 29.10.2018 und vom 18.12.2018 wurden von den Parteien nicht beeinsprucht, sie machen daher vollen Beweis darüber, was in den jeweiligen Bauverhandlungen vorgekommen und gesprochen worden ist.

Die Eigentümergemeinschaft der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft hatte bereits zu einem früheren Zeitpunkt (Eigentümerversammlung vom 21.11.2017) einen Umlaufbeschluss folgenden Inhalts initiiert:

- 2 Garagenboxen verbleiben Herrn Dipl.-Ing. I. J. (wobei er diese auf eigene Kosten neu errichten wird)
- Die übrigen Garagenboxen werden auf Kosten von Herrn Dipl.-Ing. I. J. abgerissen und die Fläche wird auf Kosten von Herrn Dipl.-Ing. I. J. begradigt und begrünt, wobei er sich eines befugten Unternehmens seiner Wahl zu bedienen hat.
- Herr Dipl.-Ing. I. J. erhält die auf das Sonderkonto einbezahlten Beträge in vollem Ausmaß zurück (Stand 12.12.2017 = 46.552,58 EUR netto)
- Im Zuge dessen muss der Wohnungseigentumsvertrag entsprechend angepasst und ein neues Nutzwertgutachten erstellt werden. Diese beiden Dokumente müssen notariell beglaubigt von 100 % der Wohnungseigentümer unterfertigt werden.

Das beschwerdegegenständliche eingereichte Bauvorhaben war nicht Gegenstand dieses Umlaufbeschlusses, da ersichtlich nicht auf eine konkrete Einreichung, insbesondere nicht auf den dem nunmehr angefochtenen Baubewilligungsbescheid zugrundeliegenden Einreichplan, Bezug genommen wird.

In dem von der Hausverwaltung vorbereiteten und an die Grundmieteigentümerinnen und Grundmieteigentümer verteilten Abstimmungsblatt sind sodann zwei Zeilen jeweils für Annahme oder Ablehnung des obigen Beschlussvorschlages angeführt, wobei das Zutreffende jeweils anzukreuzen war.

Unter diesen beiden Abstimmungszeilen befindet sich der Hinweis, dass für die Durchführung der Maßnahme Einstimmigkeit (100 % der Wohnungseigentümergeinschaft) erforderlich ist und dass in weiterer Folge die Unterschrift der Grundmieteigentümerinnen und Grundmieteigentümer (ebenfalls 100 %) auf einem entsprechenden Bauplan zu leisten sein wird.

Diese Feststellungen konnten wiederum aus dem Inhalt des Verwaltungsaktes der belangten Behörde und den von den Parteien im Beschwerdeverfahren

vorgelegten Abstimmungsblättern, die sich in Zusammenschau mit dem Behördenakt als unbedenklich erwiesen, getroffen werden.

In der Folge haben alle Grundmiteigentümerinnen und Grundeigentümer diesem Vorschlag zugestimmt (Feststellung gemäß hg. Beschwerdeakt AS 26 = Blg. ./3 der Stellungnahme der mitbeteiligten Partei). Lediglich der Grundmiteigentümer Herr O. P. hatte seinem zustimmenden Abstimmungsblatt zwei Bedingungen beigesetzt (Feststellung gemäß hg. Beschwerdeakt AS 39 = Blg. ./16 der Stellungnahme der mitbeteiligten Partei).

Im Verwaltungsakt der belangten Behörde findet sich weiters eine Amtsbestätigung des Bezirksgerichts AX. vom 15.06.2018, wonach „bis dato keine Anfechtung/Anrufung erfolgt“ sei. Wenn die belangte Behörde in der Begründung ihres angefochtenen Bescheides von „einer Amtsbestätigung des zuständigen Bezirksgerichts AW.“ spricht, so handelt es sich um einen offensichtlichen Übertragungs- bzw. Schreibfehler, der allerdings für die hier zu treffende Entscheidung ohne Belang ist.

Vor dem Hintergrund der eingangs zitierten ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und der getroffenen Feststellungen führt das Beschwerdevorbringen der Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer zum Erfolg.

Fest steht nämlich, dass bereits mit Ende der Bauverhandlung vom 29.10.2018 evident war, dass die Grundmiteigentümerin Frau Dipl.-Ing. K. L., die Grundmiteigentümer Herr F. G. und Herr B. C. und die Grundmiteigentümerin Frau Mag. M. N. ihre Zustimmung zu dem eingereichten Bauvorhaben nicht erteilt haben. Die Erklärung der genannten Personen lässt hier keinen Zweifel an ihrem Erklärungswert mehr zu, sodass auch entgegen der Ansicht des Beschwerdeführervertreeters kein Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG mehr erfolgen musste, weil durch die unmissverständliche Erklärung der Genannten sich die Frage nach einem Beleg für die Zustimmung nicht mehr gestellt hat.

Die Zustimmung des Miteigentümers ist regelmäßig als Beleg des Bauansuchens des Bauwerbers anzusehen, dessen Fehlen von der belangten Behörde im Wege eines Verbesserungsauftrages gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufzugreifen ist. Erweist sich jedoch, dass die Zustimmung des Miteigentümers im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens überhaupt nicht vorgelegen hat oder später weggefallen ist, so wird die Zustimmung des Miteigentümers zu einer Voraussetzung für die aufrechte Erledigung des Bauansuchens, die vor der Rechtskraft der behördlichen Entscheidung öffentlich-rechtlich relevant ist, sodass der Widerruf der Zustimmung durch den Miteigentümer auch im



Rechtsmittelverfahren beachtlich ist (vgl. hierzu Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften<sup>5</sup>, 454 ff und die dort zitierte Rechtsprechung).

Die Bauverhandlung vom 18.12.2018 war daher nicht mehr erforderlich, zumal die Grundmiteigentümerin Frau Dipl.-Ing. K. L., die Grundmiteigentümer Herr F. G. und Herr B. C. sowie die Grundmiteigentümerin Frau Mag. M. N. ihre Zurückziehung der Zustimmung bis zur Bescheiderlassung aufrechterhalten haben und somit eine liquide Zustimmung zum Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei im Zeitpunkt der Erlassung des Baubewilligungsbescheides nicht bestanden hat.

Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob hier ein „Mischhaus“ mit Wohnungseigentum und schlichtem Miteigentum vorliegt, weil das keinen Belang für das baurechtliche Zustimmungserfordernis hat, wie auch die Frage, ob im gegenständlichen Fall schon ein Mehrheitsbeschluss nach dem WEG ausreichend und nicht – wovon das erkennende Gericht ausgeht – ein 100 % Einstimmigkeitsbeschluss aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erforderlich ist, dahingestellt bleiben kann.

Die Grundmiteigentümerin Frau Dipl.-Ing. K. L., die Grundmiteigentümer Herr F. G. und Herr B. C. sowie die Grundmiteigentümerin Frau Mag. M. N. wie auch die Beschwerdeführerinnen A. GmbH und Frau D. E. waren daher im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes berechtigt, ihre einmal erteilte Zustimmung zu widerrufen und hätten dies auch bis zum Schluss des hg. Beschwerdeverfahrens tun können.

Wenn der Mitbeteiligtenvertreter in diesem Zusammenhang vorbringt, dass die Summe der Abstimmblätter im Zusammenhalt mit dem Grundbuchsauszug einen liquiden Nachweis der Miteigentümergebilligung darstelle, ist dieser Ansicht nicht zu folgen, da eine liquide Zustimmung eine unbedingte sein muss. Das Abstimmungsblatt des Herrn O. P. enthält jedoch gerade nicht eine solche unbedingte Zustimmung, da er seiner Abstimmungsentscheidung zwei Bedingungen beigesetzt hatte. Sohin kann nicht gesagt werden, dass hier in Summe der Abstimmblätter eine liquide Zustimmung vorliegt.

Schließlich lässt sich auch aus dem Inhalt der Abstimmblätter nicht zwingend jene Voraussetzung, dass es nicht strittig sein darf, ob der Grundeigentümer seine Zustimmung erteilt hat, ableiten: Zum einen nimmt der Umlaufbeschluss nicht auf die konkrete Baueinreichung Bezug, da das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist und sich die baurechtlich notwendige Eigentümergebilligung aus baurechtlicher Sicht demgemäß auf ein konkretes Projekt beziehen muss (vgl. VwGH 11.12.2012, ZI. 2011/05/0019). Nichts anderes kann für einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft gelten, der die

liquide Zustimmung der Grundmiteigentümerinnen und Grundmiteigentümer substituieren soll.

Zum anderen ist der Hinweis im Abstimmungsblatt, dass in der Folge von allen Grundmiteigentümerinnen und Grundmiteigentümern (ebenfalls 100 %) die Unterschrift auf einem entsprechenden Bauplan zu leisten sein wird, vom Empfängerhorizont des/der Abstimmenden gerade nicht dahin zu verstehen, dass er mit seiner/ihrer Zustimmung zu dem Beschlussvorschlag eben schon auch seine/ihre baurechtliche Zustimmung erteilt bzw. erteilen wird. Da aber die Auslegung des Erklärungswertes des Abstimmungsblattes fraglos erst durch ein Beweisverfahren von der Behörde erhoben werden müsste, kann nicht davon gesprochen werden, dass mit dem Abstimmungsblatt per se eine liquide Zustimmung zu dem beschwerdegegenständlichen Bauvorhaben erfolgt ist.

Da die belangte Behörde verkannte, dass eine liquide Zustimmung aller Grundmiteigentümerinnen und Grundmiteigentümer zu dem beschwerdegegenständlichen Bauvorhaben im Zeitpunkt der Erlassung ihres Bescheides nicht vorlag, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhalts.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Rechtsfolge der Nichterteilung oder des Widerrufs der Zustimmung des Grundeigentümers (Miteigentümers) zum Bauvorhaben des Bauwerbers die Versagung der Baubewilligung (vgl. VwGH vom 20.03.1990, ZI. 89/05/0160). Demgemäß war die Versagung in den Spruch des hg. Erkenntnisses aufzunehmen.

Die Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer haben eine mündliche Verhandlung beantragt.

Von dieser mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG abgesehen werden, da der maßgebliche Sachverhalt nach der unbedenklichen Aktenlage und der daraus zitierten Urkunden feststeht und gegenständlich eine reine Rechtsfrage zur Berechtigung des Widerrufs der Miteigentümergebilligung zu entscheiden war.

Hiezu hat der EGMR in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich Nr. 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17.912/05 (Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EuGH hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or

highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechnete.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurde wie bereits erwähnt eine Rechtsfrage aufgeworfen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten war. Art. 6 EMRK und Art. 47 GRC, dessen Auslegung anhand der zu Art. 6 EMRK entwickelten Prinzipien und der zu diesem Artikel ergangenen Rechtsprechung vorzunehmen ist, standen somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

#### Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer diesbezüglichen Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Vielmehr liegt eine gefestigte ständige Rechtsprechung zur Frage der liquiden Zustimmung im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. c BO vor. Ebenso liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

#### Belehrung

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro beim Finanzamt für Gebühren,

Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien:

Mag.<sup>a</sup> Ebner, LL.M.  
Richterin