OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:

LVwG-152221/2/VG/EP – 152222/2

Datum:

Linz, 6. August 2019

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde 1. des J A, wohnhaft in S, und 2. der J B, wohnhaft in L, beide vertreten durch ANWALTGMBH R T in L, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 08.04.2019, GZ: 0047384/2018 BBV N, BBV/N187097, betreffend Vorschreibung nachträglicher Auflagen den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz (in der Folge: belangte Behörde) vom 08.04.2019 wurden gemäß § 46 Abs. 1 Oö. BauO 1994 nachträgliche Auflagen betreffend das Hochhaus B, Grundstücksnummer X1, EZ X, KG U, vorgeschrieben.

I.2. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) mit Schriftsatz vom 06.05.2019 Beschwerde und beantragten die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung, die Aufhebung des angefochtenen Bescheids wegen formeller, in eventu materieller Rechtswidrigkeit und die Einstellung des Verfahrens. Begründend brachten sie kurz zusammengefasst vor, der Bescheid sei lediglich an die Hausverwaltung adressiert gewesen und damit den Bf nicht wirksam zugestellt worden. Diese hätten von dem Bescheid erstmals am 23.04.2019 Kenntnis erlangt. Davon abgesehen liege ein Nichtbescheid vor, weil nicht ersichtlich sei, an welche Personen er sich richte. Es fehle die Angabe eines ausreichend individualisierten Bescheidadressaten. Die Zustellverfügung sei nicht ausreichend, diesen formellen Mangel zu beheben. Des Weiteren sei die Vorschreibung nachträglicher Auflagen aus näher angeführten Gründen auch inhaltlich rechtswidrig.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 03.06.2019 wurde die Beschwerde als unzulässig zurückgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, der Bescheid sei nur der Hausverwaltung zugestellt worden und somit gegenüber den Bf nicht wirksam erlassen worden. Diese seien daher nicht beschwerdelegitimiert.

I.4. Mit Schreiben vom 17.06.2019 beantragten die Bf, die belangte Behörde möge die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorlegen. Ergänzend führten sie zusammengefasst aus, sie seien in der Zustellverfügung des angefochtenen Bescheids namentlich genannt und damit formelle Empfänger desselben. Der angefochtene Bescheid sei ihnen tatsächlich zugekommen, weshalb gemäß § 7 Zustellgesetz Heilung eingetreten sei. Die Beschwerde hätte daher nicht zurückgewiesen werden dürfen, sondern wäre inhaltlich zu behandeln gewesen.

I.5. Mit Vorlageschreiben vom 18.06.2019 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt bezughabenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Feststellungen:

Mit Bescheid vom 08.04.2019 schrieb die belangte Behörde (spruchgemäß) den Eigentümern der Objekte G-straße X2 und X3, B-straße X4, X5, X6, X7, X8 und X9, S-gasse X10, X11, X12, X13 und X14 gemäß § 46 Abs. 1 Oö. BauO 1994 nachträgliche Auflagen betreffend das Hochhaus B, Grundstücksnummer X1, EZ X, KG U, vor.

Die Bf sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ X, KG U, bestehend aus dem Grundstück X1 und den darauf befindlichen Gebäuden G-straße X2 und X3, B-straße X4, X5, X6, X7, 8X und X9 sowie S-gasse X10, X11, X12, X13 und X14. An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet.

Die einzelnen Miteigentümer wurden in der Zustellverfügung des Bescheids zwar namentlich genannt, ihre Adressen finden sich im Bescheid aber nicht. Vielmehr ist die Hausverwaltung als deren Vertreterin angeführt (arg.: *„alle vertreten durch die Hausverwaltung GVVG, S-gasse X, X“*) und als einzige Empfängerin in der Zustellverfügung genannt. Der Bescheid wurde auch nur der Hausverwaltung zugestellt.

III. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ist unstrittig und ergibt sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt. Die Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, weil die Beschwerde zurückzuweisen ist.

IV. Rechtliche Beurteilung:

IV.1. Maßgebliche Rechtslage:

Gemäß § 2 Z 1 Zustellgesetz bezeichnet der Begriff „Empfänger“ die von der Behörde in der Zustellverfügung (§ 5) namentlich als solche bezeichnete Person.

Gemäß § 5 Zustellgesetz ist die Zustellung von der Behörde zu verfügen, deren Dokument zugestellt werden soll. Die Zustellverfügung hat den Empfänger möglichst eindeutig zu bezeichnen und die für die Zustellung erforderlichen sonstigen Angaben zu enthalten.

Gemäß § 7 Zustellgesetz gilt, wenn im Verfahren der Zustellung Mängel unterlaufen, die Zustellung als in dem Zeitpunkt dennoch bewirkt, in dem das Dokument dem Empfänger tatsächlich zugekommen ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 Zustellgesetz können die Parteien und Beteiligten, soweit in den Verfahrensvorschriften nicht anderes bestimmt ist, andere natürliche oder juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften gegenüber der Behörde zur Empfangnahme von Dokumenten bevollmächtigen (Zustellungsvollmacht).

Gemäß § 2 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Gemäß § 2 Abs. 5 WEG 2002 ist Wohnungseigentümer ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang.

Gemäß § 18 Abs. 3 Z 1 lit. a WEG 2002 wird die Eigentümergemeinschaft durch einen Verwalter vertreten, wenn ein solcher bestellt ist.

Gemäß § 19 WEG 2002 kann die Eigentümergemeinschaft eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen.

Gemäß § 20 Abs. 1 WEG 2002 ist der Verwalter verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

IV.2. Die belangte Behörde begründet ihre Rechtsansicht in der Beschwerdevorentscheidung wie folgt (ohne Hervorhebungen im Original, Anm.):

„2. Der Verwaltungsgerichtshof hat zur Vorgängerbestimmung des § 18 Abs. 1 WEG 2002, dies war § 13c Abs. 1 WEG 1975, ausgesprochen (vgl. das Erkenntnis vom 27.02.1998, 96/06/0182), dass mit der Einführung der mit eingeschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Wohnungseigentümergemeinschaft an den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft und an den darauf befindlichen Gebäuden nichts geändert werden sollte. Die Wohnungseigentümergemeinschaft wurde vom Gesetzgeber auch nicht in der Weise ausgeformt, dass sie in Bezug auf einen an die Eigentümer einer baulichen Anlage zu ergehenden baupolizeilichen Auftrag in die Rechtsstellung der Eigentümer (Miteigentümer) einzutreten hätte. Ein solcher Auftrag darf daher rechtens auch nicht der

Wohnungseigentümergemeinschaft erteilt werden, weil diese nicht Eigentümerin der Liegenschaft ist (vgl. hiezu auch VwGH 20.04.2001, 98/05/0150). Zur Nachfolgebestimmung des § 18 Abs. 1 WEG 2002 stellte der Verwaltungsgerichtshof unter Berufung auf die Gesetzesmaterialien zu dieser Bestimmung fest, dass sich am Wesen der Eigentümergemeinschaft nichts geändert habe, sie also weiterhin als juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit, nämlich mit Rechtsfähigkeit nur auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft, konzipiert sei (vgl. VwGH 20.12.2005, 2005/05/0330). Da auch die im genannten Beschwerdefall zur Anwendung gelangte Bestimmung der Wiener Bauordnung auf Eigentümerrechte abstellte, kamen als Adressaten eines solchen Auftrages nach wie vor nur der Eigentümer bzw. die Miteigentümer in Betracht.

Wenn die Wohnungseigentümer nach § 18 Abs. 2 WEG 2002 aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der Eigentümergemeinschaft abtreten können, sind davon öffentlich-rechtliche Verpflichtungen der Eigentümer (Miteigentümer) einer baulichen Anlage nicht erfasst. Als Adressat eines an die Eigentümer zu ergehenden behördlichen Auftrages kommen nach wie vor nur der Eigentümer bzw. die Miteigentümer einer baulichen Anlage in Betracht (vgl. VwGH 22.10.2008, 2008/06/0065).

Im Einklang mit dieser Rechtslage hat daher die Baubehörde mit dem angefochtenen Bescheid die einzelnen Miteigentümer des Hochhauses im Standort B-straße X verpflichtet. Der Umstand, dass die Verpflichteten im Bescheidspruch lediglich abstrakt als ‚Eigentümer' bezeichnet und erst in der Zustellverfügung *(‚Ergeht an: …')* namentlich genannt wurden, bedeutet keinen Verstoß gegen die Vorschriften des § 59 Abs. 1 AVG, weil durch eine solche Erfassung der Person des zu einer Leistung Verpflichteten das im Spruch des Bescheides genannte konkrete Rechtsverhältnis klar zum Ausdruck kommt (vgl. VwGH 16.02.2017, Ro 2014/05/0018, mwN).

3. Eine Beschwerde kann sich nur gegen einen Bescheid richten und nur von jener Person erhoben werden, der gegenüber der Bescheid wirksam erlassen wurde und für die er auch inhaltlich bestimmt ist (VwSlg 11.625 A/1984, VwGH 12.08.1994, 92/14/0063). Für die Rechtsmittellegitimation ist demnach maßgeblich, dass der Bescheid an den Rechtsmittelwerber (seinem Vertreter) wirksam zugestellt worden ist. Lediglich im Mehrparteienverfahren ist eine ‚übergangene Partei' gemäß § 7 Abs. 3 VwGVG 2014 auch dann zur Erhebung einer Beschwerde gegen einen Bescheid, der ihr zur Kenntnis gelangt ist, an das VwG legitimiert, wenn der Bescheid ihr gegenüber bisher nicht erlassen worden ist, jedoch durch die Erlassung gegenüber einer anderen Partei rechtlich existent geworden ist (VwGH 30.03.2017, Ro 2015/03/0036; 21.06.2017, Ro 2016/03/0002).

4. Das Schicksal der vorliegenden Beschwerde hängt daher davon ab, ob die Zustellung des angefochtenen, inhaltlich an die einzelnen Miteigentümer gerichteten Bescheides zu Händen der Hausverwaltung als ‚Vertreter' der Miteigentümer zu einer rechtswirksamen Erlassung des Bescheides geführt hat.

Diese Frage ist aus nachstehenden Gründen zu verneinen:

Wie sich aus § 20 Abs. 1 WEG 2002 ergibt, steht dem nach § 19 leg. cit. bestellten Verwalter die nach außen unbeschränkbare Vertretung der mit Teilrechtsfähigkeit ausgestatteten Eigentümergemeinschaft zu. Er ist daher gesetzlicher Vertreter der Eigentümergemeinschaft, nicht jedoch Vertreter der einzelnen Wohnungseigentümer. Zu einer solchen Vertretung bedürfte er gemäß § 10 AVG einer gewillkürten Bevollmächtigung durch die einzelnen Miteigentümer. Das Vorliegen einer solchen Vollmacht wurde weder

von der GVVG in ihrem Schreiben vom 25.04.2019 noch von den Beschwerdeführern behauptet.

Der angefochtene Bescheid wurde nicht an die Eigentümergemeinschaft, sondern an die einzelnen Miteigentümer des Hochhauses gerichtet. Die gesetzliche Vertretungsbefugnis der Verwalterin (GVVG) und somit auch ihre Stellung als Zustellbevollmächtigte erstreckt sich jedoch – wie bereits erwähnt – nicht auf die Vertretungsbefugnis der einzelnen Miteigentümer, sodass die Entgegennahme des Bescheides durch die GVVG nicht dessen Zustellung und somit dessen Erlassung bewirken konnte (vgl. VwGH 26.05.2008, 2006/06/0279).

Der in der Beschwerde vorgetragene Umstand, dass die Beschwerdeführer am 23.04.2019 Kenntnis vom gegenständlichen Bescheid erlangt haben, führt zu keinem anderen Ergebnis, da nach § 7 ZustG eine Heilung eines Zustellmangels nur dann Platz greift, wenn das Dokument dem Empfänger tatsächlich zugekommen ist. ‚Empfänger' im Sinne dieser Bestimmung ist jedoch nicht die Person, für die das Dokument inhaltlich bestimmt ist, die es betrifft, sondern die Person, an die es die Behörde gerichtet hat, die in der Zustellverfügung von ihr als Empfänger angegeben worden ist (‚formeller Empfänger'). Die fehlerhafte Bezeichnung einer Person als Empfänger in der Zustellverfügung kann daher nicht heilen (vgl. VwGH 25.02.2019, Ra 2017/19/0361). Da im Bescheid jedoch nicht die Beschwerdeführer, sondern die GVVG als Empfängerin angeführt wurde, konnte der Zustellmangel nicht heilen.

Im Ergebnis sind daher die Beschwerdeführer im Recht, wenn sie in Pkt. 1 ihres Beschwerdeschriftsatzes davon ausgehen, dass keine wirksame Zustellung des Bescheides stattgefunden hat."

Dieser Rechtsansicht der belangten Behörde schließt sich das Landesverwaltungsgericht vollinhaltlich an.

Ergänzend wird auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 20.12.2017, 2017/03/0069, verwiesen, aus der klar hervorgeht, dass eine bloße Verwaltervollmacht im Sinne des § 20 WEG 2002 keine Grundlage dafür bietet, einer Hausverwaltung als Vertreterin der Wohnungseigentümer einen verwaltungsbehördlichen Bescheid, der – wie im hier gegenständlichen Fall – nicht den Bereich der Verwaltung betrifft, zuzustellen.

Wie die belangte Behörde im Vorlageschreiben richtig ausführt, wurden die Bf zwar in der Zustellverfügung des angefochtenen Dokuments genannt (und in Verbindung mit dem Spruch als inhaltlich Verpflichtete definiert), die Zustellung sollte jedoch, wie aus der eindeutigen Formulierung in der Zustellverfügung hervorgeht, allein an die Hausverwaltung als vermeintliche Zustellungsbevollmächtigte der Miteigentümer erfolgen. Es ist daher einzig und allein die Hausverwaltung als (formelle) Empfängerin des Dokuments iSd § 2 Z 1, § 5 und § 7 Zustellgesetz anzusehen.

Für wen nach dem - allein maßgebenden - Willen der Behörde das Schriftstück bestimmt ist, wer also „Empfänger" desselben im Sinn des Zustellgesetzes ist,

hängt von der Zustellverfügung ab. Die Zustellung an eine Person, die zu Unrecht als Zustellungsbevollmächtigter der Partei angesehen wird, entsprechend der Zustellverfügung vermag gegenüber der Partei keine Rechtswirkungen zu entfalten, dies selbst im Fall des tatsächlichen Zukommens an die Partei. Auch bewirkt weder die bloße Kenntnisnahme von einem Bescheid noch die private Anfertigung einer Fotokopie davon noch etwa die Übermittlung einer Telekopie durch eine von der Behörde verständigte andere Person, dass das Schriftstück tatsächlich zugekommen und eine Heilung des Zustellmangels im Sinn des § 7 Zustellgesetz eingetreten ist (vgl. VwGH 24.03.2015, Ro 2014/05/0013, sowie die im Vorlageschreiben der belangten Behörde zitierten Entscheidungen VwGH 24.03.1997, 96/19/3054 und 07.09.2005, 2004/12/0212).

Die Beschwerde ist daher zurückzuweisen, weil aus den genannten Gründen gegenüber den Bf keine Bescheiderlassung erfolgt ist und es den Bf daher schon an einem tauglichen Anfechtungsobjekt iSd Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG fehlt.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des 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 Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht

mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. 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.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch