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-154032/2/DM/SSo

Datum: Linz, 30. April 2024

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A I- und B G, vertreten durch A B R OG, x, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Linz vom 19. September 2023, GZ: 0056743/2023 FW VBF/Weil/PS, betreffend eine Angelegenheit nach dem Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz 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:

1. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Linz (im Folgenden: belangte Behörde) vom 19. September 2023, GZ: 0056743/2023 FW VBF/Weil/PS, wurde der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, betreffend das Objekt H 22, x, in Spruchpunkt I.1. bis I.4. die Beseitigung diverser Mängel aufgetragen.

2. Gegen Spruchpunkt I.1. des Bescheides erhob die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) am 29. September 2023 Beschwerde.

3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 6. November 2023, GZ: 0067997/2023 MDion RM (RM-FPol-230073-09), wurde die Beschwerde als unzulässig zurückgewiesen.

4. Gegen die Beschwerdevorentscheidung brachte die Bf am 16. November 2023 einen Vorlageantrag ein.

5. Mit Schreiben vom 21. November 2023 (eingelangt am 22. November 2023) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt:

1. Der Spruch des Bescheides der belangten Behörde vom 19. September 2023 lautet auszugsweise wie folgt:

„I.
[...]
Den nachstehend angeführten Bescheidpunkten haben folgende Hauseigentümer/Mieter/Hausverwaltung zu entsprechen:

Eigentümergemeinschaft EZ x KG x vertreten durch die Hausverwaltung ‚N H‘

1. Die Flucht-, Rettungs- und Angriffswege sind nach § 16 Abs. 1 und 2 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz dauerhaft frei zu halten. Die im Treppenhaus, sowie auf sämtlichen frei zugänglichen und versperrbaren Allgemeinflächen (vermeintliche Abstellräume in den jeweiligen Stockwerken neben dem Lift), abgestellten Gegenstände (Lagerungen aller Art; Kästen; Schuhregale, Schuhe, Sitzbänke, Sesseln, Elektrogeräte etc.) sind zu entfernen.

2. Der Triebwerksraum ist von sämtlichen Lagerungen frei zu halten.
3. Der Notschlüsselkasten des Triebwerksraumes ist mit einem Glas wieder instand zu setzen. Der Schlüssel des Triebwerksraumes ist in dem jeweiligen Kasten zu versperren.
4. Der Schlüsseltresor beim Haupteingang mit der Aufschrift ‚Lift' ist zusätzlich mit der Beschriftung ‚Feuerwehr' zu versehen.
[...]"

Die Zustellverfügung nennt als Adressatin dieses Bescheides die „Eigentümergemeinschaft EZ x KG x". Der Bescheid wurde der „N H" als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft an der in der Zustellverfügung festgelegten Adresse nachweislich zugestellt.

2. Die Bf ist Wohnungseigentümerin der Einheiten „W V" und „W VI" im verfahrensgegenständlichen Objekt auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG (x) L.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus eindeutig.

Die öffentliche mündliche Verhandlung kann gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG entfallen, da die Beschwerde zurückzuweisen ist.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Insoweit die persönliche Rechts- und Handlungsfähigkeit von Beteiligten in Frage kommt, ist sie von der Behörde gemäß § 9 AVG, wenn in den Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmt ist, nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts zu beurteilen.

Gemäß § 2 Abs 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) bilden alle Wohnungseigentümer zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümer-gemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs 1 und 2 umschriebenen Umfang. So kann die Eigentümergemeinschaft nach § 18 Abs 1 WEG 2002 in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft gehört unter anderem die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 Mietrechtsgesetz (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002).

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

2. Fallgegenständlich ist (einzige) Adressatin des Bescheides der belangten Behörde vom 19. September 2023 die Eigentümergemeinschaft. Deren Rechtsfähigkeit (und damit auch Parteifähigkeit) ist daher Voraussetzung für die Entstehung dieses Bescheides. Richtet sich nämlich eine Erledigung (ausschließlich) an eine Nichtperson, handelt es sich mangels eines tauglichen Adressaten um keinen Bescheid (vgl dazu etwa VwGH 29.11.1993, 93/10/0181 und VwGH 3.9.1998, 97/06/0217 sowie *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 56 Rz 55 [Stand 1.3.2023, rdb.at] mwN).

Dabei ist die Parteifähigkeit der Eigentümergemeinschaft in Ermangelung von Sondervorschriften im Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz gemäß § 9 AVG nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts und somit nach den Bestimmungen des WEG 2002 über die (Teil-)Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft zu beurteilen. Die Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft und damit auch deren Parteifähigkeit im Verwaltungsverfahren ist daher (§ 2 Abs 5 iVm § 18 Abs 1 WEG 2002 zufolge) auf die Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft beschränkt (vgl etwa VwGH 28.3.2017, 2013/06/0163 sowie VwGH 1.8.2018, Ro 2016/06/0026).

Nach der bisher ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (betreffend Baubewilligungsanträge einer Eigentümergemeinschaft) ist die Abgrenzung zwischen Verwaltungshandlungen und Verfügungen (über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Anteile daran) nach den Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Gut bzw. die Anteile der Miteigentümer zu ziehen. Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte, während eine Verfügung die Substanz der Gemeinschafts- und Anteilsrechte verändert (siehe etwa VwGH 1.8.2018, Ro 2016/06/0026; 28.5.2019, Ra 2018/05/0188). In diesem Sinne erachtete der Verwaltungsgerichtshof Instandhaltungsarbeiten wie die Sanierung der Fassade samt Instandsetzung des Balkons, die Sanierung der Gesimse sowie die Ausbesserung eines Fassadenstücks als der ordentlichen Verwaltung zuzuordnende bauliche Maßnahmen. Der Eigentümergemeinschaft kommt insoweit Rechtspersönlichkeit zu, die folglich auch die Einbringung von Bauansuchen zur Bewilligung solcher Baumaßnahmen umfasst (vgl VwGH 1.8.2018, Ro 2016/06/0026).

3. Im vorliegenden Fall wurden der Eigentümergemeinschaft gemäß § 13 Abs 1 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz (Oö. FGPG) die Beseitigung diverser, die Brandsicherheit gefährdender Mängel vorgeschrieben. So sind sämtliche Lagerungen im Treppenhaus sowie im Triebwerksraum zu entfernen, der Notschlüsselkasten des Triebwerksraumes instand zu setzen und der Schlüssel im

jeweiligen Kasten zu versperren sowie der Schlüsseltresor beim Haupteingang mit einer zusätzlichen Beschriftung zu versehen.

Mit einem solchen (insbesondere die allgemeinen Teile der Liegenschaft betreffenden) Auftrag wird letztlich die Brandsicherheit des konkreten Objekts gewährleistet, weshalb dieser als der ordentlichen Liegenschaftsverwaltung zugehörig angesehen werden kann. Zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft gehört nämlich unter anderem die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 Mietrechtsgesetz (MRG) und damit die Erhaltung des Hauses und der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Stand sowie die Beseitigung von erheblichen Gefahren für die Gesundheit der Bewohner (§ 3 Abs 1 MRG). Ein feuerpolizeilicher Auftrag zur Mängelbeseitigung betrifft zweifellos die gemeinschaftlichen Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes. Im Übrigen lassen sich auch nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes aufgetragene Feuerschutz-maßnahmen unter die ordentliche Verwaltung subsumieren (siehe OGH 15.4.2008, 5 Ob 187/07x).

4. Im Ergebnis ist daher im vorliegenden Fall vom Vorliegen eines Bescheides auszugehen. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass damit (noch) nicht beurteilt wurde, ob die Eigentümergemeinschaft auch jene Adressatin des Bescheides ist, die gesetzlich vorgesehen ist (vgl dazu etwa VwGH 22.10.2008, 2008/06/0065). Dies wäre im Rahmen einer Sachentscheidung zu klären, die – wie nachfolgend dargelegt – fallgegenständlich nicht in Betracht kommt.

5. Ob die für die Beschwerdelegitimation nach Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG erforderliche mögliche Rechtsverletzung vorliegt, ist nach dem Inhalt des angefochtenen Bescheides zu bestimmen. Grundsätzlich kann daher nur der Bescheidadressat durch einen an ihn gerichteten Bescheid in seinen Rechten verletzt sein (vgl etwa VwGH 6.12.2021, Ra 2020/03/0067). Adressatin des Bescheides der belangten Behörde vom 19. September 2023 ist – wie festgestellt – die Eigentümer-gemeinschaft, weshalb die Bf (als Wohnungseigentümerin) durch diesen Bescheid nicht in ihren Rechten verletzt sein kann. Der Bf mangelt es somit an der Beschwerdelegitimation.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die zu klärenden Rechtsfragen konnten vielmehr anhand der in dieser Entscheidung zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden.

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

Mag. Manzenreiter