

TE Vwgh Erkenntnis 1984/6/28 82/06/0033

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.06.1984

Index

L82000 Bauordnung;

L82005 Bauordnung Salzburg;

Norm

BauRallg impl;

BebauungsgrundlagenG SIbg 1968 §12 Abs1;

BebauungsgrundlagenG SIbg 1968 §14 Abs3 lita;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte Mag. Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Hinterwirth, über die Beschwerde des E und der FB in L, vertreten durch Dr. Peter Pfarl, Rechtsanwalt in Bad Ischl, Schröpferplatz 5, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 20. Jänner 1982, Zl. 1/02-9247/28-1972, betreffend eine Bauplatzerklärung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Liegenschaft EZ. 89, KG. X, wo sie eine Hotelpension betreiben. Diese liegt unmittelbar an der sogenannten "Oberen X-straße", einer Gemeindestraße. Wegen der Steilheit des Geländes sind sowohl das Haus als auch die dazugehörigen Anlagen in den Hang hineingebaut. Östlich vom Gebäude befand sich eine Stützmauer, die die Beschwerdeführer 1972 wegen Baufälligkeit abtrugen. An ihrer Stelle führten sie eine neue Mauer auf, überdachten die Anlage und gewannen dadurch einen Kellerraum; die Decke dieses Kellerraumes wurde als Terrasse des Hotels errichtet. Hiefür lag weder eine Baubewilligung noch eine Bauplatzgenehmigung für den Baugrund vor. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Liegenschaft EZ. 89, KG. römisch zehn, wo sie eine Hotelpension betreiben. Diese liegt unmittelbar an der sogenannten "Oberen X-straße", einer Gemeindestraße. Wegen der Steilheit des Geländes sind sowohl das Haus als auch die dazugehörigen Anlagen in den Hang hineingebaut. Östlich vom Gebäude befand sich eine Stützmauer, die die Beschwerdeführer 1972 wegen Baufälligkeit abtrugen. An ihrer Stelle führten sie eine neue Mauer auf, überdachten die Anlage und gewannen dadurch einen Kellerraum; die Decke dieses Kellerraumes wurde als Terrasse des Hotels errichtet. Hiefür lag weder eine Baubewilligung noch eine Bauplatzgenehmigung für den Baugrund vor.

Auf Grund des daraufhin gestellten Ansuchens erteilte die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung mit Bescheid

vom 8. Februar 1972 die Bauplatzgenehmigung für die Grundstücke Nr. 178/2, 204/7, 204/67, 325/2 und 68, je KG. X, "unter der Voraussetzung", daß die Baufluchtlinie mit 4 m von der Straßenachse festgesetzt worden sei und die Beschwerdeführer verpflichtet worden seien, eine Grundstücksteilfläche von zirka 57 m² der Grundparzellen Nr. 325/2 und 402, KG. X, (Abstand von der Straßenachse mindestens 3 m) unentgeltlich und kostenfrei an die Gemeinde S abzutreten. Auf Grund des daraufhin gestellten Ansuchens erteilte die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung mit Bescheid vom 8. Februar 1972 die Bauplatzgenehmigung für die Grundstücke Nr. 178/2, 204/7, 204/67, 325/2 und 68, je KG. römisch zehn, "unter der Voraussetzung", daß die Baufluchtlinie mit 4 m von der Straßenachse festgesetzt worden sei und die Beschwerdeführer verpflichtet worden seien, eine Grundstücksteilfläche von zirka 57 m² der Grundparzellen Nr. 325/2 und 402, KG. römisch zehn, (Abstand von der Straßenachse mindestens 3 m) unentgeltlich und kostenfrei an die Gemeinde S abzutreten.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung, indem sie darauf hinwiesen, daß die Einhaltung der Baufluchtlinie von 4 m von der Straßenachse nicht nur eine Härte darstelle, sondern die Beschwerdeführer zur Aufgabe des Gastbetriebes durch das Fehlen von Eingang und Gartenterrasse zwingen. Im Berufungsverfahren wurde zunächst versucht, die Einstellung eines neuen Straßenprojektes durch die Gemeinde S abzuwarten; mit Schreiben vom 8. Oktober 1981 gab diese jedoch die Erklärung ab, daß auf Grund der angespannten Finanzlage der Gemeinde eine Verbreiterung der Oberen X-Straße in absehbarer Zeit nicht in Frage komme, so daß bei der Berufungsentscheidung von den derzeitigen Verhältnissen auszugehen sei.

Bei der am 9. Dezember 1981 durchgeführten Verhandlung führte der hochbautechnische Amtssachverständige unter anderem aus, daß die neuerrichtete Außenmauer, die straßenseitig den Abschluß eines Lagerraumes bilde, zirka 1,5 m von der bestehenden Straßenachse errichtet worden sei. Der bestehende Raum sei straßenseitig und auch vom Südosten durch Türen erreichbar, besitze jedoch keine Fensteröffnung. Die straßenseitige Außenmauer sei zirka 0,5 m hinter die bestehende straßenseitige Fassade des Gasthofes zurückversetzt. Die bestehende Gemeindestraße weise eine durchschnittliche Breite von zirka 3 m auf, obwohl nach § 14 Abs. 3 lit. a des Bebauungsgrundlagengesetzes die Breite der einzelnen Verkehrsflächen, die zur Aufschließung von mehr als zehn Bauparzellen diene, mindestens 6 m betragen müsse. Im betroffenen Bereich steige die Straße leicht an und sei einerseits durch das bestehende Gasthausobjekt, andererseits durch eine steil abfallende Böschung begrenzt. Ein Ausweichen zweier entgegenkommender Fahrzeuge sei in diesem Bereich nicht möglich. Im vorliegenden Fall müsse wegen der Gesetzeslage mindestens 3 m Abstand von der Straßenachse eingehalten werden, jedoch nur dann, wenn die Außenwand in Art einer Stützmauer für die darüberliegende Terrasse ausgebildet werde, so daß sie keine Öffnungen (Türen oder Fenster) straßenseitig besitze. In diesem Fall könne die Baufluchtlinie mit dem zukünftigen Straßenrand zusammenfallen. Sollte jedoch, wie beim derzeitigen unbewilligten Bestand, eine Eingangstüre oder eine Fensteröffnung in diesem Bereich vorgesehen werden, so sei die Baufluchtlinie mit mindestens 4 m von der Straßenachse festzusetzen, um zumindest eine 1 m breite Zugangsmöglichkeit auf eigenem Grund zu erhalten. Bei der am 9. Dezember 1981 durchgeführten Verhandlung führte der hochbautechnische Amtssachverständige unter anderem aus, daß die neuerrichtete Außenmauer, die straßenseitig den Abschluß eines Lagerraumes bilde, zirka 1,5 m von der bestehenden Straßenachse errichtet worden sei. Der bestehende Raum sei straßenseitig und auch vom Südosten durch Türen erreichbar, besitze jedoch keine Fensteröffnung. Die straßenseitige Außenmauer sei zirka 0,5 m hinter die bestehende straßenseitige Fassade des Gasthofes zurückversetzt. Die bestehende Gemeindestraße weise eine durchschnittliche Breite von zirka 3 m auf, obwohl nach Paragraph 14, Absatz 3, Litera a, des Bebauungsgrundlagengesetzes die Breite der einzelnen Verkehrsflächen, die zur Aufschließung von mehr als zehn Bauparzellen diene, mindestens 6 m betragen müsse. Im betroffenen Bereich steige die Straße leicht an und sei einerseits durch das bestehende Gasthausobjekt, andererseits durch eine steil abfallende Böschung begrenzt. Ein Ausweichen zweier entgegenkommender Fahrzeuge sei in diesem Bereich nicht möglich. Im vorliegenden Fall müsse wegen der Gesetzeslage mindestens 3 m Abstand von der Straßenachse eingehalten werden, jedoch nur dann, wenn die Außenwand in Art einer Stützmauer für die darüberliegende Terrasse ausgebildet werde, so daß sie keine Öffnungen (Türen oder Fenster) straßenseitig besitze. In diesem Fall könne die Baufluchtlinie mit dem zukünftigen Straßenrand zusammenfallen. Sollte jedoch, wie beim derzeitigen unbewilligten Bestand, eine Eingangstüre oder eine Fensteröffnung in diesem Bereich vorgesehen werden, so sei die Baufluchtlinie mit mindestens 4 m von der Straßenachse festzusetzen, um zumindest eine 1 m breite Zugangsmöglichkeit auf eigenem Grund zu erhalten.

Der Vertreter der Beschwerdeführer führte dagegen aus, daß diese das Bauwerk zwar ohne Baubewilligung

geschaffen, jedoch am vorher bestandenen Zustand nichts geändert hätten; es habe schon vorher eine Stützmauer in derselben Position und Höhe wie die gegenwärtige straßenseitige Mauer bestanden; auf diese Stützmauer sei schon vorher eine Terrasse mit Gastgarten aufgesetzt gewesen. Durch die Bauführung sei lediglich unterhalb der Terrasse ein Raum geschaffen worden, die Gemeindestraße sei jedoch durch das Bauwerk weder verschmälert noch sonst beeinträchtigt worden. Vielmehr werde die Straße durch die unmittelbar anschließende Ecke des bestehenden Hotels eingeeengt und unübersichtlich gemacht. Die Vorschrift des § 14 Abs. 3 lit. a des Bebauungsgrundlagengesetzes sei nicht anzuwenden, da nicht eine Aufschließungsstraße für zehn Bauparzellen geschaffen werden solle, sondern an einer bestehenden Straße eine Bauparzelle. Der Vertreter der Beschwerdeführer führte dagegen aus, daß diese das Bauwerk zwar ohne Baubewilligung geschaffen, jedoch am vorher bestandenen Zustand nichts geändert hätten; es habe schon vorher eine Stützmauer in derselben Position und Höhe wie die gegenwärtige straßenseitige Mauer bestanden; auf diese Stützmauer sei schon vorher eine Terrasse mit Gastgarten aufgesetzt gewesen. Durch die Bauführung sei lediglich unterhalb der Terrasse ein Raum geschaffen worden, die Gemeindestraße sei jedoch durch das Bauwerk weder verschmälert noch sonst beeinträchtigt worden. Vielmehr werde die Straße durch die unmittelbar anschließende Ecke des bestehenden Hotels eingeeengt und unübersichtlich gemacht. Die Vorschrift des Paragraph 14, Absatz 3, Litera a, des Bebauungsgrundlagengesetzes sei nicht anzuwenden, da nicht eine Aufschließungsstraße für zehn Bauparzellen geschaffen werden solle, sondern an einer bestehenden Straße eine Bauparzelle.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab und bestätigte den angefochtenen Bescheid mit nachstehender Änderung: Die Baufluchtlinie werde in einem Abstand von mindestens 3 m von der Straßenachse festgesetzt; dieser Abstand gelte jedoch nur dann, wenn die Außenwand in Art einer Stützmauer für die darüberliegende Terrasse so ausgebildet werde, daß sie keine Öffnungen (Türe oder Fenster) straßenseitig besitze. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Sachverhaltes und des Sachverständigengutachtens aus, daß der Grundeigentümer im Falle einer Bauplatzerklärung diejenigen Grundflächen, die zum Zwecke der Aufschließung von Bauplätzen für die Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen benötigt würden, unentgeltlich und kostenfrei, über die Breite von 20 m der Verkehrsfläche hinaus jedoch nur gegen angemessene Entschädigung und Kostenersatz an die Gemeinde abzutreten habe. Gemäß § 14 Abs. 3 lit. a leg. cit. sei im Bescheid über die Bauplatzerklärung durch die Baubehörde auch der Verlauf und die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen. Von den Beschwerdeführern sei unbestritten, daß es sich beim Bau der Terrasse mit darunter liegendem Lagerraum um eine bewilligungspflichtige bauliche Maßnahme handle, die nur auf Grundflächen bewilligt werden könne, die in einem nach Maßgabe des Bebauungsgrundlagengesetzes durchgeführten Verfahren für die Bebauung geeignet erklärt worden seien. Entgegen der Ansicht des Vertreters der Beschwerdeführer sei § 14 Abs. 3 nicht etwa nur bei neu zu schaffenden Aufschließungsstraßen anzuwenden, da § 15 Abs. 1 leg. cit. auch von der Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen spreche. Daher könne die Tatsache, daß die bestehende Straße derzeit ungenügend ausgebaut sei, nicht zu dem falschen Schluß führen, diesen Zustand bei einer neuen Bauplatzerklärung aufrecht zu erhalten, vielmehr sei es gerade Pflicht, Vorsorge für die zukünftige Verbreiterung zu treffen. Durch die Gemeindestraße würden im Bereich der Beschwerdeführer zweifellos mehr als zehn Bauplätze aufgeschlossen, so daß § 14 Abs. 3 des Bebauungsgrundlagengesetzes zwingend anzuwenden sei. Den Beschwerdeführern habe die belangte Behörde jedoch insoweit entgegenkommen können, als bei der im Spruch geforderten Ausführungsart der Terrassenmauer in Form einer Stützmauer ohne Öffnungen die Baufluchtlinie und der künftige Straßenrand zusammenfallen könnten. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab und bestätigte den angefochtenen Bescheid mit nachstehender Änderung: Die Baufluchtlinie werde in einem Abstand von mindestens 3 m von der Straßenachse festgesetzt; dieser Abstand gelte jedoch nur dann, wenn die Außenwand in Art einer Stützmauer für die darüberliegende Terrasse so ausgebildet werde, daß sie keine Öffnungen (Türe oder Fenster) straßenseitig besitze. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Sachverhaltes und des Sachverständigengutachtens aus, daß der Grundeigentümer im Falle einer Bauplatzerklärung diejenigen Grundflächen, die zum Zwecke der Aufschließung von Bauplätzen für die Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen benötigt würden, unentgeltlich und kostenfrei, über die Breite von 20 m der Verkehrsfläche hinaus jedoch nur gegen angemessene Entschädigung und Kostenersatz an die Gemeinde abzutreten habe. Gemäß Paragraph 14, Absatz 3, Litera a, leg. cit. sei im Bescheid über die Bauplatzerklärung durch die Baubehörde auch der Verlauf und die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen. Von den Beschwerdeführern sei unbestritten, daß es sich beim Bau der Terrasse mit darunter liegendem Lagerraum um eine

bewilligungspflichtige bauliche Maßnahme handle, die nur auf Grundflächen bewilligt werden könne, die in einem nach Maßgabe des Bebauungsgrundlagengesetzes durchgeführten Verfahren für die Bebauung geeignet erklärt worden seien. Entgegen der Ansicht des Vertreters der Beschwerdeführer sei Paragraph 14, Absatz 3, nicht etwa nur bei neu zu schaffenden Aufschließungsstraßen anzuwenden, da Paragraph 15, Absatz eins, leg. cit. auch von der Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen spreche. Daher könne die Tatsache, daß die bestehende Straße derzeit ungenügend ausgebaut sei, nicht zu dem falschen Schluß führen, diesen Zustand bei einer neuen Bauplatzerklärung aufrecht zu erhalten, vielmehr sei es gerade Pflicht, Vorsorge für die zukünftige Verbreiterung zu treffen. Durch die Gemeindestraße würden im Bereich der Beschwerdeführer zweifellos mehr als zehn Bauplätze aufgeschlossen, so daß Paragraph 14, Absatz 3, des Bebauungsgrundlagengesetzes zwingend anzuwenden sei. Den Beschwerdeführern habe die belangte Behörde jedoch insoweit entgegenkommen können, als bei der im Spruch geforderten Ausführungsart der Terrassenmauer in Form einer Stützmauer ohne Öffnungen die Baufluchtlinie und der künftige Straßenrand zusammenfallen könnten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat hierüber erwogen:

Gemäß § 12 Abs. 1 des Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968, (BGG) dürfen Bauführungen nach den baurechtlichen Vorschriften nur auf Grundflächen bewilligt werden, die in einem nach Maßgabe dieses Gesetzes durchgeführten Verfahren für die Bebauung geeignet erklärt worden sind (Bauplatzerklärung). Gemäß § 14 Abs. 3 lit. a BGG hat die Baubehörde im Bescheid über die Bauplatzerklärung den Verlauf und die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen (abgesehen von Bundesstraßen) festzusetzen. Hierbei ist auf die Erfordernisse des zu erwartenden fließenden und ruhenden Verkehrs und auf die Bedürfnisse des Feuerschutzes Bedacht zu nehmen; die Breite der einzelnen Verkehrsflächen darf nicht unter 6 m betragen; wird jedoch die Verkehrsfläche voraussichtlich nur der Zufahrt zu einzelnen, nicht mehr als zehn Bauplätzen zu dienen haben, so kann diese Breite soweit herabgesetzt werden, daß den angeführten Erfordernissen noch entsprochen wird. Gemäß Paragraph 12, Absatz eins, des Bebauungsgrundlagengesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 1968,, (BGG) dürfen Bauführungen nach den baurechtlichen Vorschriften nur auf Grundflächen bewilligt werden, die in einem nach Maßgabe dieses Gesetzes durchgeführten Verfahren für die Bebauung geeignet erklärt worden sind (Bauplatzerklärung). Gemäß Paragraph 14, Absatz 3, Litera a, BGG hat die Baubehörde im Bescheid über die Bauplatzerklärung den Verlauf und die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen (abgesehen von Bundesstraßen) festzusetzen. Hierbei ist auf die Erfordernisse des zu erwartenden fließenden und ruhenden Verkehrs und auf die Bedürfnisse des Feuerschutzes Bedacht zu nehmen; die Breite der einzelnen Verkehrsflächen darf nicht unter 6 m betragen; wird jedoch die Verkehrsfläche voraussichtlich nur der Zufahrt zu einzelnen, nicht mehr als zehn Bauplätzen zu dienen haben, so kann diese Breite soweit herabgesetzt werden, daß den angeführten Erfordernissen noch entsprochen wird.

Die Ausführungen der Beschwerdeführer gehen an diesem zwingenden Gesetzeswortlaut vorbei. Nach der zitierten Bestimmung des Bebauungsgrundlagengesetzes ist es bedeutungslos, ob die Gemeinde beabsichtigt, eine Straßenverbreiterung vorzunehmen, da das Gesetz ohne Rücksicht auf die derzeitigen Ziele und Möglichkeiten der Gemeinde aus Anlaß von Bauplatzerklärungen eine bestimmte Mindeststraßenbreite sichern will. Daran kann auch nichts ändern, daß andere bestehende Bauwerke wesentlich weiter in die Straße vorspringen und eine Verbreiterung derzeit behindern. Wenn die Beschwerdeführer meinen, daß im Bereich dieser schmalen Straße keine Baulichkeiten mehr errichtet werden dürften, verkennen sie, daß die Bauplatzerklärung nicht etwa von der Breite der Straße abhängt, sondern in der Bauplatzerklärung die Baufluchtlinie entsprechend der möglichen zukünftigen Breite der Straße festzusetzen ist. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer gelten die §§ 12 ff BGG auch für jede Bauplatzerklärung, ja gemäß § 24 Abs. 3 leg. cit. sogar für die Genehmigung der Änderung eines schon genehmigten Bauplatzes. Die Ausführungen der Beschwerdeführer gehen an diesem zwingenden Gesetzeswortlaut vorbei. Nach der zitierten Bestimmung des Bebauungsgrundlagengesetzes ist es bedeutungslos, ob die Gemeinde beabsichtigt, eine Straßenverbreiterung vorzunehmen, da das Gesetz ohne Rücksicht auf die derzeitigen Ziele und Möglichkeiten der Gemeinde aus Anlaß von Bauplatzerklärungen eine bestimmte Mindeststraßenbreite sichern will. Daran kann auch nichts ändern, daß andere bestehende Bauwerke wesentlich weiter in die Straße vorspringen und eine Verbreiterung derzeit behindern. Wenn die Beschwerdeführer meinen, daß im Bereich dieser schmalen Straße keine Baulichkeiten mehr errichtet werden dürften, verkennen sie, daß die Bauplatzerklärung nicht etwa von der Breite der Straße

abhängt, sondern in der Bauplatzerklärung die Baufluchtlinie entsprechend der möglichen zukünftigen Breite der Straße festzusetzen ist. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer gelten die Paragraphen 12, ff BGG auch für jede Bauplatzerklärung, ja gemäß Paragraph 24, Absatz 3, leg. cit. sogar für die Genehmigung der Änderung eines schon genehmigten Bauplatzes.

Die Frage, ob es derzeit sinnvoll ist, wegen der anderen vorspringenden Bauten die Baufluchtlinie 3 m von der Straßenachse festzusetzen, geht an der klaren Gesetzeslage vorbei. Darüber hinaus hat jedoch der Sachverständige unwiderlegt darauf hingewiesen, daß gerade im betreffenden Bereich die Straße ansteigt und der Bedarf nach einer Verbreiterung durchaus gegeben ist.

Schließlich können sich die Beschwerdeführer auch dadurch nicht beschwert erachten, daß die belangte Behörde die Hälfte des Mindestmaßes von 6 m, also 3 m, von der derzeit bestehenden Straßenachse aus berechnet hat, obwohl doch auf der anderen Seite der Straße eine Verbreiterung wegen der vom Sachverständigen unwidersprochen deponierten steilen Böschung problematisch ist.

Schließlich kommt auch dem Umstand nicht Bedeutung zu, daß anstelle der neuen, ohne Bewilligung errichteten Mauer bereits früher eine Stützmauer bestanden hat. Mangels Vorliegens einer Bauplatzerklärung ist bei jeder baubewilligungspflichtigen Maßnahme die Bauplatzerklärung nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu erwirken, ohne daß auf einen vorhandenen Baubestand Rücksicht zu nehmen wäre.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Kosten hat die belangte Behörde nicht verzeichnet.

Wien, am 28. Juni 1984

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1984:1982060033.X00

Im RIS seit

03.08.2004

Zuletzt aktualisiert am

21.05.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at