

TE Vwgh Erkenntnis 2010/2/23 2008/05/0176

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.02.2010

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;

Norm

BauO Wr §6 Abs3;
BauO Wr §71;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des P B in Wien, vertreten durch Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2008, Zl. BOB- 664/07, betreffend Versagung einer nachträglichen Baubewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 7. Februar 2006 beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für eine Gerätehütte in Wien 19., K. Gasse 18.

Mit Bescheid vom 12. November 2007 versagte der Magistrat der Stadt Wien, MA 37, die beantragte Bewilligung. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, mit Bescheid vom 17. Mai 2004 sei die Instandsetzung eines konsensgemäß bestehenden Gartenhauses sowie die Herstellung von Zubauten bewilligt worden. Entgegen der Bewilligung sei der Bestand vollständig abgebrochen worden. Der ursprünglich vorhandene Konsens sei somit untergegangen. Die nunmehr eingereichte Gerätehütte sei daher als Neubau zu beurteilen. Die Liegenschaft befinde sich im Grünland - Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel. Das eingereichte Objekt bestehe aus einem Keller- sowie

einem Obergeschoß und solle in Massivbauweise hergestellt werden. Die Räume seien als Abstell- bzw. als Geräteraum gewidmet. Der vorgesehene Kellerraum sei mit einer Abfahrtsrampe versehen und somit prinzipiell zum Einstellen auch größerer Gerätschaften geeignet. Die Räumlichkeit darüber sei von außen nur durch eine 90 cm breite Eingangstür zugänglich und somit als Abstellraum für landwirtschaftliche Geräte nur bedingt geeignet. Im Gutachten des agrartechnischen Amtssachverständigen vom 27. September 2006 sei dargestellt worden, dass als Abstell- und Lagerraum für die zu bewirtschaftenden Flächen eine maximale Grundfläche von 10 bis 12 m² erforderlich sei. Das geplante Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 51 m² überschreite diese Vorgabe bei weitem. Eine Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) komme daher nicht in Betracht. Da die Baulichkeit offenbar auch nicht als Provisorium, sondern für eine dauerhafte Nutzung ausgelegt sei und auch keine sachlichen Gründe für eine Bewilligung gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf vorlägen, könne auch eine derartige Bewilligung nicht erteilt werden. Mit Bescheid vom 12. November 2007 versagte der Magistrat der Stadt Wien, MA 37, die beantragte Bewilligung. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, mit Bescheid vom 17. Mai 2004 sei die Instandsetzung eines konsensgemäß bestehenden Gartenhauses sowie die Herstellung von Zubauten bewilligt worden. Entgegen der Bewilligung sei der Bestand vollständig abgebrochen worden. Der ursprünglich vorhandene Konsens sei somit untergegangen. Die nunmehr eingereichte Gerätehütte sei daher als Neubau zu beurteilen. Die Liegenschaft befinde sich im Grünland - Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel. Das eingereichte Objekt bestehe aus einem Keller- sowie einem Obergeschoß und solle in Massivbauweise hergestellt werden. Die Räume seien als Abstell- bzw. als Geräteraum gewidmet. Der vorgesehene Kellerraum sei mit einer Abfahrtsrampe versehen und somit prinzipiell zum Einstellen auch größerer Gerätschaften geeignet. Die Räumlichkeit darüber sei von außen nur durch eine 90 cm breite Eingangstür zugänglich und somit als Abstellraum für landwirtschaftliche Geräte nur bedingt geeignet. Im Gutachten des agrartechnischen Amtssachverständigen vom 27. September 2006 sei dargestellt worden, dass als Abstell- und Lagerraum für die zu bewirtschaftenden Flächen eine maximale Grundfläche von 10 bis 12 m² erforderlich sei. Das geplante Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 51 m² überschreite diese Vorgabe bei weitem. Eine Baubewilligung gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien (BO) komme daher nicht in Betracht. Da die Baulichkeit offenbar auch nicht als Provisorium, sondern für eine dauerhafte Nutzung ausgelegt sei und auch keine sachlichen Gründe für eine Bewilligung gemäß Paragraph 71, BO auf jederzeitigen Widerruf vorlägen, könne auch eine derartige Bewilligung nicht erteilt werden.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wies die belangte Behörde die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften legte sie in der Bescheidsbegründung im Wesentlichen dar, die Widmung der gegenständlichen Liegenschaft sei Grünland - Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel. Eine besondere Bestimmung für eine etwaige Bebaubarkeit von Flächen auf der Liegenschaft sei nicht ausgewiesen, ebenso wenig seien Teilflächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Demgemäß dürften nur Bauten kleineren Umfangs errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienten. § 6 Abs. 15 BO komme nicht zum Tragen. Die gegenständliche Baulichkeit stelle ein Gerätehaus in Massivbauweise dar, bestehend aus einem über eine 1,70 m breite Rampe von außen zugänglichen Kellergeschoß mit einer Nutzfläche von 23,96 m² (beinhaltend einen Abstellraum) sowie einem Erdgeschoß (beinhaltend einen Geräteraum mit einer Nutzfläche von 27,5 m²), ferner einer Innentreppe, die das Kellergeschoß mit dem Erdgeschoß verbinde. Die Baulichkeit weise eine Gesamtnutzfläche von 51,01 m² auf. Es handle sich um ein zweigeschoßiges Gebäude in Massivbauweise, in dem auf einem Kellergeschoß in Stahlbeton ein Erdgeschoß mit Ziegelmauerwerk errichtet werden solle, das mit einem Flachdach auf einer Stahlbetondecke eingedeckt werden solle. Während im ländlichen Gebiet Bauten, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienten, im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig seien, schränke § 6 Abs. 3 BO dies dahingehend ein, dass nur Bauten kleineren Umfangs errichtet werden dürften, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienten und keine Wohnräume enthielten. Dies bedeute, dass selbst die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlichen Bauten, welche das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschritten, die aber nicht mehr kleineren Umfangs seien, nicht unter § 6 Abs. 3 BO subsumiert werden könnten. Der Verwaltungsgerichtshof habe bereits zur vormaligen Rechtslage im Erkenntnis vom 18. Oktober 1965, Zl. 1031/65, ausgesprochen, dass es bei der Frage, ob ein Bau kleineren Umfangs sei, nicht darum gehe, dass die Anlage im Verhältnis zu der im Eigentum des Bauwerbers stehenden Fläche gering sein müsse, sondern dass es sich an und für sich um ein Bauwerk kleineren Ausmaßes handeln müsse. In der derzeit geltenden Fassung des § 6 Abs. 3 BO habe der Gesetzgeber demonstrativ Bauten wie z.B. Bienenhütten und Werkzeughütten aufgezählt, die unter diese Gesetzesbestimmung fallen könnten, sofern sie kleineren Umfangs seien. Grundsätzlich sei eine

Gerätehütte unter diese Bestimmung subsumierbar, allerdings nur, sofern sie kleineren Umfanges sei. Dies könne bei einem Bau mit der hier gegebenen Gesamtnutzfläche und der gewählten Bauweise auch auf Grund der Größe seiner Nutzfläche sowie der Zweigeschoßigkeit nicht angenommen werden. Eine Bewilligung auf Widerruf gemäß § 71 BO komme nicht in Frage, wenn bei einem auf Dauer ausgerichteten Bauvorhaben - die Bauart des Gerätehauses in Massivbauweise lasse keine andere Beurteilung zu - von vornherein erkannt werden könne, dass kein sachlicher Widerrufsgrund denkbar sei. Ein solcher sachlicher Widerrufsgrund sei nicht erkennbar und vom Beschwerdeführer auch nicht genannt worden. Das vormalige Sommerhaus bestehe unbestrittenermaßen nicht mehr. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass auf Grund des seinerzeitigen Bestandes auch nach einer Änderung der Rechtslage zukünftige Baubewilligungen zu erteilen wären. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wies die belangte Behörde die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften legte sie in der Bescheidbegründung im Wesentlichen dar, die Widmung der gegenständlichen Liegenschaft sei Grünland - Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel. Eine besondere Bestimmung für eine etwaige Bebaubarkeit von Flächen auf der Liegenschaft sei nicht ausgewiesen, ebenso wenig seien Teilflächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Demgemäß dürften nur Bauten kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienten. Paragraph 6, Absatz 15, BO komme nicht zum Tragen. Die gegenständliche Baulichkeit stelle ein Gerätehaus in Massivbauweise dar, bestehend aus einem über eine 1,70 m breite Rampe von außen zugänglichen Kellergeschoß mit einer Nutzfläche von 23,96 m² (beinhaltend einen Abstellraum) sowie einem Erdgeschoß (beinhaltend einen Geräteraum mit einer Nutzfläche von 27,5 m²), ferner einer Innentreppe, die das Kellergeschoß mit dem Erdgeschoß verbinde. Die Baulichkeit weise eine Gesamtnutzfläche von 51,01 m² auf. Es handle sich um ein zweigeschoßiges Gebäude in Massivbauweise, in dem auf einem Kellergeschoß in Stahlbeton ein Erdgeschoß mit Ziegelmauerwerk errichtet werden solle, das mit einem Flachdach auf einer Stahlbetondecke eingedeckt werden solle. Während im ländlichen Gebiet Bauten, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienten, im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig seien, schränke Paragraph 6, Absatz 3, BO dies dahingehend ein, dass nur Bauten kleineren Umfanges errichtet werden dürften, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienten und keine Wohnräume enthielten. Dies bedeute, dass selbst die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlichen Bauten, welche das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschritten, die aber nicht mehr kleineren Umfanges seien, nicht unter Paragraph 6, Absatz 3, BO subsumiert werden könnten. Der Verwaltungsgerichtshof habe bereits zur vormaligen Rechtslage im Erkenntnis vom 18. Oktober 1965, Zl. 1031/65, ausgesprochen, dass es bei der Frage, ob ein Bau kleineren Umfanges sei, nicht darum gehe, dass die Anlage im Verhältnis zu der im Eigentum des Bauwerbers stehenden Fläche gering sein müsse, sondern dass es sich an und für sich um ein Bauwerk kleineren Ausmaßes handeln müsse. In der derzeit geltenden Fassung des Paragraph 6, Absatz 3, BO habe der Gesetzgeber demonstrativ Bauten wie z.B. Bienenhütten und Werkzeughütten aufgezählt, die unter diese Gesetzesbestimmung fallen könnten, sofern sie kleineren Umfanges seien. Grundsätzlich sei eine Gerätehütte unter diese Bestimmung subsumierbar, allerdings nur, sofern sie kleineren Umfanges sei. Dies könne bei einem Bau mit der hier gegebenen Gesamtnutzfläche und der gewählten Bauweise auch auf Grund der Größe seiner Nutzfläche sowie der Zweigeschoßigkeit nicht angenommen werden. Eine Bewilligung auf Widerruf gemäß Paragraph 71, BO komme nicht in Frage, wenn bei einem auf Dauer ausgerichteten Bauvorhaben - die Bauart des Gerätehauses in Massivbauweise lasse keine andere Beurteilung zu - von vornherein erkannt werden könne, dass kein sachlicher Widerrufsgrund denkbar sei. Ein solcher sachlicher Widerrufsgrund sei nicht erkennbar und vom Beschwerdeführer auch nicht genannt worden. Das vormalige Sommerhaus bestehe unbestrittenermaßen nicht mehr. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass auf Grund des seinerzeitigen Bestandes auch nach einer Änderung der Rechtslage zukünftige Baubewilligungen zu erteilen wären.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird vorgebracht, dass der Verwaltungsgerichtshof im hg. Erkenntnis vom 11. September 1986, Zl. 86/06/0036, zur Steiermärkischen Bauordnung ausgesprochen habe, dass es sich bei einem Gebäude von 11 m x 11,5 m nicht mehr um einen kleineren Bau handle. Im Vergleich dazu betrage die Grundrissfläche des

Erdgeschoßes im vorliegenden Fall bloß 27,05 m² und handle es sich somit um einen typischen Fall eines Bauwerkes kleineren Ausmaßes. Außerdem habe der Gesetzgeber nicht nur Hütten erlaubt, er habe es nicht ausgeschlossen, dass auch sonstige kleinere Gebäude bewilligt werden dürfen. Vor dem Hintergrund des hg. Erkenntnisses vom 30. November 1964, Zl. 1524/24, (im Hinblick auf die Widmungskonformität sei danach im Wald- und Wiesengürtel die Anwendung einer massiveren Bauweise als eines Holzbaues gerade nicht als unzulässig zu beurteilen) sei nicht zu schließen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Bau kleineren Umfanges handle. Weiters schade der Umstand, dass das Gebäude zweigeschoßig ausgeführt werde, schon deshalb nicht, weil es sich um ein Kellergeschoß und um ein Erdgeschoß handle und das Kellergeschoß von außen nicht sichtbar sei. Die Erholung der Bevölkerung in der freien Natur sei durch ein Kellergeschoß einer Gartengerätehütte nicht beeinträchtigt. Im Übrigen sei auch bei Werkzeughütten, die die belangte Behörde als Beispiel für Bauten kleineren Umfangs ins Treffen führe, in der Praxis keineswegs ausgeschlossen, dass diese eine Grundrissfläche von knapp 30 m² und eine Unterkellerung aufwiesen. Außerdem hätte ein Sachverständiger aus fachlicher Sicht zu beurteilen gehabt, ob das gegenständliche Bauvorhaben ein Bau kleineren Umfanges ist (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 2000, Zl. 99/05/0290). Das Bauvorhaben entspreche schon deshalb dem § 6 Abs. 3 BO, weil es den land- und forstwirtschaftlichen Zwecken (nämlich dem vom Beschwerdeführer beabsichtigten Verkauf von Produkten seines Gartens im Rahmen seines Handelsbetriebes) diene. Da § 6 Abs. 3 BO keine Erforderlichkeitsprüfung vorsehe, gehe das Gutachten des agrartechnischen Sachverständigen vom 27. September 2006 am Thema vorbei. Die belangte Behörde hätte vielmehr ein Sachverständigengutachten einholen müssen, ob das gegenständliche Gebäude land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene. Aus dem Wort "dienen" in § 6 Abs. 3 BO sei weiters abzuleiten, dass das Bauwerk nicht in einem Missverhältnis zur Größe der bewirtschafteten Fläche stehen dürfe (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 30. November 1964, Zl. 1524/24). Dagegen spreche auch nicht das hg. Erkenntnis vom 4. April 1991, Zl. 90/05/0187, weil es damals um § 6 Abs. 15 BO gegangen und somit eine Erforderlichkeitsprüfung durchzuführen gewesen sei. Vor der BO-Novelle 1976 seien Bauten zulässig gewesen, die der Widmung entsprachen. Dies habe nach der Judikatur (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1975, Slg. Nr. 8846/A) bedeutet, dass Bauführungen zulässig gewesen seien, die mit der Erhaltung der typischen Erscheinungsformen dieses Widmungsgebietes und ihrer zweckentsprechenden Erhaltung in unmittelbarem Zusammenhang gestanden seien, was insbesondere auf solche Baulichkeiten zugetroffen habe, die der Bewirtschaftung von Obst- und Weingärten gedient hätten. Dies sei weiterhin maßgebend. Auch übersehe die belangte Behörde, dass es zur Beurteilung der Widmungskonformität nicht auf das Verhältnis der Gebäudegröße zur bewirtschafteten Fläche ankomme. Insgesamt sei daher nur wesentlich, ob das eingereichte Projekt geradezu in einem Missverhältnis zur Größe der als Obst- und Kräutergarten bewirtschafteten Fläche stehe, was bei deren Ausmaß von 2.600 m² im vorliegenden Fall zu verneinen sei. In raumordnungsrechtlicher Hinsicht komme der vorliegende Fall eher einer Vergrößerung des Bestandes als einem Neubau gleich, da die auf dem Baugrundstück derzeit bestehenden vier Gartenhütten mit einer Grundfläche von insgesamt 37 m² abgerissen werden sollten und an deren Stelle das Gartenhaus mit einer nutzbaren Fläche von 50 m² (wobei die Grundfläche bloß etwa 27 m² betrage) errichtet werden solle. Die Anwendung einer massiveren Bauweise als jener eines Holzbaues sei im Hinblick auf die Widmungskonformität nicht ausschlaggebend. Dies gelte auch für die Unterkellerung und die Gestaltung des Erdgeschoßes. Im Übrigen sei im agrartechnischen Gutachten vom 27. September 2006 zu Unrecht davon ausgegangen worden, dass der Beschwerdeführer bloß ein Hobby ausübe. Auf sein Vorbringen, wonach er beabsichtige, Produkte seines Gartens im Rahmen seines Handelsbetriebes zu verkaufen, sei nicht eingegangen worden. Es möge zwar sein, dass es grundsätzlich sehr schwierig ist, mit den Produkten eines Gartens der gegenständlichen Größe einen messbaren wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen, wenn dafür zunächst eine "Vermarktungsschiene" aufgebaut werden müsse. Der Beschwerdeführer führe aber seit vielen Jahren erfolgreich einen Handelsbetrieb, der unter anderem auf Produkte des Gesundheitsbereiches spezialisiert sei, sodass ihm gänzlich andere Vermarktungsmöglichkeiten offen stünden als jedem anderen Eigentümer eines vergleichbaren Gartens. Die Behauptung, dass aus der gegenständlichen (gemeint offenbar: landwirtschaftlichen) Tätigkeit kein Ertrag zu erzielen sei, sei nicht nachvollziehbar. Im Übrigen bemängelt der Beschwerdeführer weitere Ungereimtheiten im genannten agrartechnischen Gutachten vom 27. September 2006, die die belangte Behörde auf Grund ihrer verfehlten Rechtsmeinung, dass kein Bau eines kleineren Umfanges vorliege, nicht aufgegriffen habe. Die Ansicht der belangten Behörde, bei einer massiveren Bauweise als einem Holzbau könne per se kein Bau vorübergehenden Bestandes vorliegen, habe diese zu Unrecht mit dem hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2003/05/0020, begründet, da Gegenstand dieser Entscheidung ein Einfamilienhaus, nicht aber ein Gartenhaus bzw. eine Gartengerätehütte gewesen

sei. Schließlich könne gerade daraus, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft über Jahrzehnte ein Sommerhaus bestanden habe, abgeleitet werden, dass eine Baubewilligung auf Widerruf im Rahmen einer positiven Ermessensentscheidung erteilt werden könne. Speziell in dieser Konstellation könne auch die von der belangten Behörde befürchtete unsachliche Bevorzugung des Beschwerdeführers durch die Erteilung einer Widerrufsbeurteilung nicht erfolgen. In der Beschwerde wird vorgebracht, dass der Verwaltungsgerichtshof im hg. Erkenntnis vom 11. September 1986, Zl. 86/06/0036, zur Steiermärkischen Bauordnung ausgesprochen habe, dass es sich bei einem Gebäude von 11 m x 11,5 m nicht mehr um einen kleineren Bau handle. Im Vergleich dazu betrage die Grundrissfläche des Erdgeschoßes im vorliegenden Fall bloß 27,05 m² und handle es sich somit um einen typischen Fall eines Bauwerkes kleineren Ausmaßes. Außerdem habe der Gesetzgeber nicht nur Hütten erlaubt, er habe es nicht ausgeschlossen, dass auch sonstige kleinere Gebäude bewilligt werden dürfen. Vor dem Hintergrund des hg. Erkenntnisses vom 30. November 1964, Zl. 1524/24, (im Hinblick auf die Widmungskonformität sei danach im Wald- und Wiesengürtel die Anwendung einer massiveren Bauweise als eines Holzbaues gerade nicht als unzulässig zu beurteilen) sei nicht zu schließen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Bau kleineren Umfanges handle. Weiters schade der Umstand, dass das Gebäude zweigeschoßig ausgeführt werde, schon deshalb nicht, weil es sich um ein Kellergeschoß und um ein Erdgeschoß handle und das Kellergeschoß von außen nicht sichtbar sei. Die Erholung der Bevölkerung in der freien Natur sei durch ein Kellergeschoß einer Gartengerätehütte nicht beeinträchtigt. Im Übrigen sei auch bei Werkzeughütten, die die belangte Behörde als Beispiel für Bauten kleineren Umfangs ins Treffen führe, in der Praxis keineswegs ausgeschlossen, dass diese eine Grundrissfläche von knapp 30 m² und eine Unterkellerung aufwiesen. Außerdem hätte ein Sachverständiger aus fachlicher Sicht zu beurteilen gehabt, ob das gegenständliche Bauvorhaben ein Bau kleineren Umfanges ist (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 2000, Zl. 99/05/0290). Das Bauvorhaben entspreche schon deshalb dem Paragraph 6, Absatz 3, BO, weil es den land- und forstwirtschaftlichen Zwecken (nämlich dem vom Beschwerdeführer beabsichtigten Verkauf von Produkten seines Gartens im Rahmen seines Handelsbetriebes) diene. Da Paragraph 6, Absatz 3, BO keine Erforderlichkeitsprüfung vorsehe, gehe das Gutachten des agrartechnischen Sachverständigen vom 27. September 2006 am Thema vorbei. Die belangte Behörde hätte vielmehr ein Sachverständigengutachten einholen müssen, ob das gegenständliche Gebäude land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene. Aus dem Wort "dienen" in Paragraph 6, Absatz 3, BO sei weiters abzuleiten, dass das Bauwerk nicht in einem Missverhältnis zur Größe der bewirtschafteten Fläche stehen dürfe (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 30. November 1964, Zl. 1524/24). Dagegen spreche auch nicht das hg. Erkenntnis vom 4. April 1991, Zl. 90/05/0187, weil es damals um Paragraph 6, Absatz 15, BO gegangen und somit eine Erforderlichkeitsprüfung durchzuführen gewesen sei. Vor der BO-Novelle 1976 seien Bauten zulässig gewesen, die der Widmung entsprachen. Dies habe nach der Judikatur (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1975, Slg. Nr. 8846/A) bedeutet, dass Bauführungen zulässig gewesen seien, die mit der Erhaltung der typischen Erscheinungsformen dieses Widmungsgebietes und ihrer zweckentsprechenden Erhaltung in unmittelbarem Zusammenhang gestanden seien, was insbesondere auf solche Baulichkeiten zugetroffen habe, die der Bewirtschaftung von Obst- und Weingärten gedient hätten. Dies sei weiterhin maßgebend. Auch übersehe die belangte Behörde, dass es zur Beurteilung der Widmungskonformität nicht auf das Verhältnis der Gebäudegröße zur bewirtschafteten Fläche ankomme. Insgesamt sei daher nur wesentlich, ob das eingereichte Projekt geradezu in einem Missverhältnis zur Größe der als Obst- und Kräutergarten bewirtschafteten Fläche stehe, was bei deren Ausmaß von 2.600 m² im vorliegenden Fall zu verneinen sei. In raumordnungsrechtlicher Hinsicht komme der vorliegende Fall eher einer Vergrößerung des Bestandes als einem Neubau gleich, da die auf dem Baugrundstück derzeit bestehenden vier Gartenhütten mit einer Grundfläche von insgesamt 37 m² abgerissen werden sollten und an deren Stelle das Gartenhaus mit einer nutzbaren Fläche von 50 m² (wobei die Grundfläche bloß etwa 27 m² betrage) errichtet werden solle. Die Anwendung einer massiveren Bauweise als jener eines Holzbaues sei im Hinblick auf die Widmungskonformität nicht ausschlaggebend. Dies gelte auch für die Unterkellerung und die Gestaltung des Erdgeschoßes. Im Übrigen sei im agrartechnischen Gutachten vom 27. September 2006 zu Unrecht davon ausgegangen worden, dass der Beschwerdeführer bloß ein Hobby ausübe. Auf sein Vorbringen, wonach er beabsichtige, Produkte seines Gartens im Rahmen seines Handelsbetriebes zu verkaufen, sei nicht eingegangen worden. Es möge zwar sein, dass es grundsätzlich sehr schwierig ist, mit den Produkten eines Gartens der gegenständlichen Größe einen messbaren wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen, wenn dafür zunächst eine "Vermarktungsschiene" aufgebaut werden müsse. Der Beschwerdeführer führe aber seit vielen Jahren erfolgreich einen Handelsbetrieb, der unter anderem auf Produkte des Gesundheitsbereiches spezialisiert sei, sodass ihm

gänzlich andere Vermarktungsmöglichkeiten offen stünden als jedem anderen Eigentümer eines vergleichbaren Gartens. Die Behauptung, dass aus der gegenständlichen (gemeint offenbar: landwirtschaftlichen) Tätigkeit kein Ertrag zu erzielen sei, sei nicht nachvollziehbar. Im Übrigen bemängelt der Beschwerdeführer weitere Ungereimtheiten im genannten agrartechnischen Gutachten vom 27. September 2006, die die belangte Behörde auf Grund ihrer verfehlten Rechtsmeinung, dass kein Bau eines kleineren Umfanges vorliege, nicht aufgegriffen habe. Die Ansicht der belangten Behörde, bei einer massiveren Bauweise als einem Holzbau könne per se kein Bau vorübergehenden Bestandes vorliegen, habe diese zu Unrecht mit dem hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2003/05/0020, begründet, da Gegenstand dieser Entscheidung ein Einfamilienhaus, nicht aber ein Gartenhaus bzw. eine Gartengerätehütte gewesen sei. Schließlich könne gerade daraus, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft über Jahrzehnte ein Sommerhaus bestanden habe, abgeleitet werden, dass eine Baubewilligung auf Widerruf im Rahmen einer positiven Ermessensentscheidung erteilt werden könne. Speziell in dieser Konstellation könne auch die von der belangten Behörde befürchtete unsachliche Bevorzugung des Beschwerdeführers durch die Erteilung einer Widerrufsbeurteilung nicht erfolgen.

Gemäß § 6 Abs. 3 BO ist der Wald- und Wiesengürtel bestimmt für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauten kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.), ferner die für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauten auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (§ 5 Abs. 4 lit. n BO) vorgesehen sind. Alle diese Bauten dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauten für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind. Gemäß Paragraph 6, Absatz 3, BO ist der Wald- und Wiesengürtel bestimmt für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauten kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.), ferner die für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauten auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (Paragraph 5, Absatz 4, Litera n, BO) vorgesehen sind. Alle diese Bauten dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauten für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind.

Gemäß § 6 Abs. 3a BO sind auf Flächen des Wald- und Wiesengürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, landwirtschaftliche Nutzbauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, die keine Wohnräume enthalten. Gemäß Paragraph 6, Absatz 3 a, BO sind auf Flächen des Wald- und Wiesengürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, landwirtschaftliche Nutzbauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, die keine Wohnräume enthalten.

Gemäß § 6 Abs. 15 BO sind die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen in allen Widmungsgebieten zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (§ 5 Abs. 4 lit. n BO). Gemäß Paragraph 6, Absatz 15, BO sind die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen baulichen Anlagen in allen Widmungsgebieten zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (Paragraph 5, Absatz 4, Litera n, BO).

Angesichts der hier vorliegenden Widmung Wald- und Wiesengürtel ohne Zusatzbestimmung über die Vorbehaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung und ohne weitere Ausweisungen bebaubarer Flächen ist die belangte Behörde zutreffend davon ausgegangen, dass auf der gegenständlichen Fläche gemäß § 6 Abs. 3 BO nur Bauten kleineren Umfanges errichtet werden dürfen, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, wie Bienenhütten, Werkzeughütten u.ä. Ausgehend davon ist es im vorliegenden Fall nicht von Relevanz, ob der Beschwerdeführer eine Land- und Forstwirtschaft betreibt und das Bauvorhaben für diese betriebsbedingt erforderlich ist. Die belangte Behörde hat ihre Entscheidung zutreffend auch nicht auf das agrartechnische Gutachten vom 27. September 2006 gestützt. Die Ausführungen des Beschwerdeführers hinsichtlich dieses Gutachtens und hinsichtlich der Möglichkeit, aus dieser Tätigkeit einen Ertrag zu erzielen, gehen daher ins Leere. Angesichts der hier vorliegenden Widmung Wald-

und Wiesengürtel ohne Zusatzbestimmung über die Vorbehaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung und ohne weitere Ausweisungen bebaubarer Flächen ist die belangte Behörde zutreffend davon ausgegangen, dass auf der gegenständlichen Fläche gemäß Paragraph 6, Absatz 3, BO nur Bauten kleineren Umfanges errichtet werden dürfen, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, wie Bienenhütten, Werkzeughütten u.ä. Ausgehend davon ist es im vorliegenden Fall nicht von Relevanz, ob der Beschwerdeführer eine Land- und Forstwirtschaft betreibt und das Bauvorhaben für diese betriebsbedingt erforderlich ist. Die belangte Behörde hat ihre Entscheidung zutreffend auch nicht auf das agrartechnische Gutachten vom 27. September 2006 gestützt. Die Ausführungen des Beschwerdeführers hinsichtlich dieses Gutachtens und hinsichtlich der Möglichkeit, aus dieser Tätigkeit einen Ertrag zu erzielen, gehen daher ins Leere.

Im Übrigen ist es unbestritten, dass das eingereichte Bauprojekt land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen soll. Dies allein genügt aber nach der hier maßgebenden Rechtslage nicht. Erforderlich ist viel mehr zusätzlich, dass es sich um einen Bau kleineren Umfanges handelt.

Dem Beschwerdeführer ist einzuräumen, dass es bei der Beantwortung dieser Frage nicht darum geht, aus welchen Baumaterialien der Bau errichtet wird. Im Übrigen aber kommt es im Sinne des § 6 Abs. 3 BO lege non distinguente auf den Umfang des gesamten Baues an, also auch auf dessen unterirdischen Teil. Es wäre auch nicht sachlich gerechtfertigt, im Wald- und Wiesengürtel unterirdisch bauliche Anlagen zu errichten, die z.B. durch Emissionen, zahlreiche Besucher etc. den Sinn und Zweck der Widmung unterliefern. Dem Beschwerdeführer ist einzuräumen, dass es bei der Beantwortung dieser Frage nicht darum geht, aus welchen Baumaterialien der Bau errichtet wird. Im Übrigen aber kommt es im Sinne des Paragraph 6, Absatz 3, BO lege non distinguente auf den Umfang des gesamten Baues an, also auch auf dessen unterirdischen Teil. Es wäre auch nicht sachlich gerechtfertigt, im Wald- und Wiesengürtel unterirdisch bauliche Anlagen zu errichten, die z.B. durch Emissionen, zahlreiche Besucher etc. den Sinn und Zweck der Widmung unterliefern.

Im Übrigen ist die Frage, ob ein Bau ein solcher kleineren Umfanges ist, eine Rechtsfrage. Diesbezüglich hat die belangte Behörde kein Sachverständigengutachten einzuholen. Wenn der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auf das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 2000, Zl. 99/05/0290, verweist, ist anzumerken, dass es dort um die sachverständige Beurteilung geplanter Arbeiten, Betriebsabläufe und maschineller Einrichtungen gegangen ist; ein Sachverständiger hat in diesem Zusammenhang die Angaben des Bauwerbers auf ihre Plausibilität zu prüfen und gegebenenfalls, worauf es in dem zitierten hg. Erkenntnis angekommen ist, eine typenmäßige Einordnung des geplanten Betriebes (konkret: Werkstätte kleineren Umfanges) vorzunehmen. Der hier vorliegende Fall ist daher mit dem vom Beschwerdeführer zitierten nicht zu vergleichen.

Daraus, dass der Verwaltungsgerichtshof zu einem Gebäude von 11 m x 12,5 m nach der steiermärkischen Rechtslage ausgesprochen hat, dass dies nicht mehr ein kleinerer Bau sei, ist für den Beschwerdeführer nichts zu gewinnen, da im vorliegenden Fall eine andere Rechtslage maßgebend ist. Im Übrigen ergibt sich daraus auch nicht, bis zu welchem Höchstmaß ein kleinerer Bau anzunehmen sei.

Die belangte Behörde hat ihre Auffassung, dass es sich um keinen Bau kleineren Umfanges handle, auf die Gesamtnutzfläche, die Bauweise und die Zweigeschoßigkeit gestützt. Hinsichtlich der Bauweise kann der belangten Behörde zwar, wie bereits dargelegt, nicht gefolgt werden. Im Ergebnis kann ihr aber nicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass ein Bau mit einer Gesamtnutzfläche von 51,01 m², der zweigeschoßig errichtet wird, kein Bau kleineren Umfanges im Sinne des § 6 Abs. 3 BO ist. Dies ergibt sich eindeutig auch daraus, dass der Gesetzgeber Beispiele wie Bienenhütten und Werkzeughütten ausdrücklich nennt, die typischerweise derartige Ausmaße und Gestaltungsformen nicht erreichen. Die belangte Behörde hat ihre Auffassung, dass es sich um keinen Bau kleineren Umfanges handle, auf die Gesamtnutzfläche, die Bauweise und die Zweigeschoßigkeit gestützt. Hinsichtlich der Bauweise kann der belangten Behörde zwar, wie bereits dargelegt, nicht gefolgt werden. Im Ergebnis kann ihr aber nicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass ein Bau mit einer Gesamtnutzfläche von 51,01 m², der zweigeschoßig errichtet wird, kein Bau kleineren Umfanges im Sinne des Paragraph 6, Absatz 3, BO ist. Dies ergibt sich eindeutig auch daraus, dass der Gesetzgeber Beispiele wie Bienenhütten und Werkzeughütten ausdrücklich nennt, die typischerweise derartige Ausmaße und Gestaltungsformen nicht erreichen.

Kann im Übrigen bei einem auf Dauer angelegten Projekt von vornherein erkannt werden, dass kein sachlicher

Widerrufsgrund denkbar ist, darf keine Baubewilligung auf Widerruf erteilt werden (vgl. die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S 211 f, wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Kann im Übrigen bei einem auf Dauer angelegten Projekt von vornherein erkannt werden, dass kein sachlicher Widerrufsgrund denkbar ist, darf keine Baubewilligung auf Widerruf erteilt werden (vergleiche, die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S 211 f, wiedergegebene hg. Rechtsprechung).

Die belangte Behörde hat schließlich ausgeführt, dass daraus, dass seinerzeit ein rechtmäßiges Sommerhaus bestanden hat, nicht abgeleitet werden könne, dass auch nach einer Änderung der Rechtslage zukünftig eine Baubewilligung zu erteilen sein werde. Aus diesem Grund könne kein Rechtsanspruch bzw. keine sachliche Rechtfertigung bezüglich der Erteilung einer Baubewilligung auf Widerruf im Widerspruch zur geltenden Rechtslage gegeben sein.

Es kann dahingestellt bleiben, ob es im Rahmen der Ermessensübung gemäß § 71 BO im Zusammenhang mit der Frage, ob eine befristete Baubewilligung oder eine Baubewilligung auf Widerruf zu erteilen ist, in bestimmten Fällen eine Rolle spielen kann, welcher Baubestand vormals vorhanden gewesen ist. Nichts desto weniger bedarf es aber in Fällen wie dem hier gegebenen für die Erteilung einer Widerrufsbewilligung gemäß § 71 BO einer sachlichen Rechtfertigung, die jedenfalls darüber hinausgehen muss, weil ansonsten die Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne durch Baubewilligungen gemäß § 71 BO unterlaufen würde. Derartige Gründe hat die belangte Behörde zutreffend nicht angenommen und wurden vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Es kann dahingestellt bleiben, ob es im Rahmen der Ermessensübung gemäß Paragraph 71, BO im Zusammenhang mit der Frage, ob eine befristete Baubewilligung oder eine Baubewilligung auf Widerruf zu erteilen ist, in bestimmten Fällen eine Rolle spielen kann, welcher Baubestand vormals vorhanden gewesen ist. Nichts desto weniger bedarf es aber in Fällen wie dem hier gegebenen für die Erteilung einer Widerrufsbewilligung gemäß Paragraph 71, BO einer sachlichen Rechtfertigung, die jedenfalls darüber hinausgehen muss, weil ansonsten die Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne durch Baubewilligungen gemäß Paragraph 71, BO unterlaufen würde. Derartige Gründe hat die belangte Behörde zutreffend nicht angenommen und wurden vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 23. Februar 2010

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2008050176.X00

Im RIS seit

26.03.2010

Zuletzt aktualisiert am

28.03.2012

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