jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2006/5/16 2006/05/0032

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.05.2006

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82109 Kleingarten Wien;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/10 Grundrechte;

Norm

BauO Wr §101 Abs1;
BauO Wr §101 Abs3;
BauO Wr §129 Abs10;
BauRallg;
B-VG Art140;
B-VG Art7 Abs1;
KlGG Wr 1996 §1 Abs2;
KlGG Wr 1996 §12 Abs1;
KlGG Wr 1996 §13 Abs1;
KlGG Wr 1996 §15 Abs2;
KlGG Wr 1996 §8;
StGG Art2;

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2005/05/0325 E 16. Mai 2006

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde

1. des Dr. Erich Hoff und 2. der Dr. Dagmar Gertraud Hoff, beide in Wien, beide vertreten durch Boesch Rustler Vintschgau, Rechtsanwälte in 1080 Wien, Florianigasse 24, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12. Dezember 2005, Zl. BOB - 181 und 182/05, betreffend baupolizeiliche Aufträge, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien zu gleichen Teilen Aufwendungen in der Höhe von insgesamt 381,90 Euro binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer zweier Kleingartenhäuser auf den unmittelbar aneinander angrenzenden Liegenschaften der KG Ober Sankt Veit, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 984/35 EZ 2702 und 984/37 EZ 2704 (Parzelle Nr. 109 der Gruppe C) sowie aus dem Grundstück Nr. 983/3 EZ 1825 (Parzelle Nr. 67 der Gruppe B).

Mit den Bescheiden des Magistrates der Stadt Wien vom 25. Februar 2005, Zl. MA 37/13 - Klg. "Ober Sankt Veiter Familiengärten" QC/109/2104/2004, sowie Zl. MA 37/13 - Klg. "Ober Sankt Veiter Familiengärten" QB/67/8826-01/05, wurde den Beschwerdeführern gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) der Auftrag erteilt, die in beiden Kleingartenhäusern jeweils in allen Geschoßen (Keller-, Erd- und Obergeschoß) in der Außenwand entlang der Nachbargrenze zum jeweils anderen angebauten Kleingartenhaus bestehenden Öffnungen entsprechend den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes 1996 (KGG) vollflächig und feuerhemmend binnen zwei Monaten nach Rechtskraft zu verschließen. Begründend wurde in beiden Bescheiden im Wesentlichen ausgeführt, gemäß § 15 Abs. 2 KGG dürften Kleingartenhäuser, wenn sie an Nachbargrenzen angebaut werden, an diesen keine Öffnungen aufweisen. Diese Wände seien zumindest feuerhemmend herzustellen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die dagegen erhobenen Berufungen der Beschwerdeführer als unbegründet ab und bestätigte die erstinstanzlichen Bescheide. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass für die gegenständlichen Kleingartenparzellen, auf denen die beiden Kleingartenhäuser errichtet worden seien, die Widmung "Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet" festgesetzt sei. Für die verfahrensgegenständlichen Kleingartenhäuser sei jeweils eine Baubewilligung gemäß § 8 KGG erwirkt worden. Aus den diesen Baubewilligungen zu Grunde liegenden Einreichplänen gehe hervor, dass die beiden Kleingartenhäuser jeweils ohne jegliche Öffnungen in den an der gemeinsamen Grundgrenze aneinander angebauten Außenwänden bewilligt worden seien. Die von der Baubehörde erster Instanz festgestellten Öffnungen in der jeweiligen Außenwand der beiden Kleingartenhäuser seien abweichend von den Baubewilligungen hergestellt worden, weshalb in den beiden Kleingartenhäusern ein vom Konsens abweichender Bauzustand bestehe. Überdies werde der Bestimmung des § 15 Abs. 2 KGG widersprochen. Die spezielle Bestimmung des § 15 Abs. 2 KGG für Bauten, auf die das KGG anzuwenden sei, schließe eine Anwendung von anders lautenden Bestimmungen der BO aus. Eine subsidiäre Anwendung der BO sei auf Grund der Bestimmung des § 1 Abs. 2 KGG ausgeschlossen. Es sei davon auszugehen, dass der Gesetzgeber im § 15 Abs. 2 KGG eigene Regelungen betreffend die bauliche Ausgestaltung der Außenwände von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern im Falle des Anbaues an Nachbargrenzen geschaffen habe und bewusst von der in § 101 Abs. 3 BO vorgesehenen Möglichkeit, die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Eigentümers der Nachbarliegenschaft mit Bewilligung gegen jederzeitigen Widerruf zuzulassen, Abstand genommen habe. Selbst wenn § 101 Abs. 3 BO anzuwenden wäre, setze diese Bestimmung die Erwirkung einer nur gegen jederzeitigen Widerruf erteilbaren Baubewilligung voraus, die im vorliegenden Fall aber nicht vorliege. § 15 Abs. 2 KGG ziele auf den Brandschutz ab. Gerade die Überlegungen des Brandschutzes sprächen für ein absolutes Verbot der Herstellung von Öffnungen in Außenwänden der Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser an Nachbargrenzen, da die baulichen Anforderungen an den Brandschutz bei Objekten in Kleingartengebieten insgesamt wesentlich geringer seien als bei Objekten im Wohngebiet der Bauklasse I. Ein absolutes Verbot der Herstellung von Öffnungen in den Außenwänden an den Nachbargrenzen sei daher auch aus brandschutztechnischen Gründen gerechtfertigt. Weder aus § 15 Abs. 2 KGG noch aus § 101 Abs. 3 BO lasse sich entnehmen, dass diese dem Brandschutz dienenden Regelungen dann keine Anwendung fänden, wenn die beiden betroffenen Nachbarliegenschaften im Eigentum derselben Liegenschaftseigentümer stünden. Auf Grund der festgestellten Öffnungen in den Außenwänden der beiden Kleingartenhäuser, die in allen Geschoßen mehr als 50 % der jeweiligen Wandflächen, im Kellergeschoß sogar mehr als 75 % der Wandflächen ausmachten, könne auch nicht

mehr von unzulässigen Öffnungen in den aneinander angebauten feuerhemmenden Außenwänden gesprochen werden. Vielmehr sei davon auszugehen, dass jeweils feuerhemmende Außenwände an der gemeinsamen Grundgrenze ihrer Funktion nach überhaupt nicht bestünden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, die Ansicht der belangten Behörde, dass § 15 Abs. 2 KGG die Anwendung anderslautender Bestimmungen der BO ausschließe, sei unzutreffend. Vielmehr normiere § 1 Abs. 2 KGG die Anwendbarkeit der BO, sofern nichts anderes bestimmt sei. Die Konzeption des § 1 Abs. 2 KGG erfordere keinen ausdrücklichen Verweis auf die Anwendbarkeit des § 101 Abs. 3 BO. § 15 Abs. 2 KGG verbiete ebenso wie § 101 Abs. 1 BO die Herstellung von Öffnungen in Außenwänden bzw. Feuermauern.

§ 101 Abs. 3 BO normiere die Ausnahme zu diesem Verbot. Es sei nicht ersichtlich warum auf Grund des Verbotes in § 15 Abs. 2 KGG die Anwendung des § 101 Abs. 3 BO ausgeschlossen sei. Der Ausschluss der Anwendbarkeit des § 101 Abs. 3 BO könne nur durch ausdrückliche Normierung der Nichtanwendbarkeit von bestimmt zu bezeichnenden Gesetzesstellen oder Regelungen bzw. durch Derogation einer Gesetzesstelle in der BO durch eine anderslautende Bestimmung des KGG als lex specialis erfolgen. Die Rechtsansicht der belangten Behörde sei auch deshalb unzutreffend, weil § 101 Abs. 1 BO und § 15 Abs. 2 KGG zwar übereinstimmend die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern bzw. Außenmauern verböte, die Regelung der bautechnischen Anforderungen an diese Mauern in diesen Bestimmungen aber deutlich unterschiedlich sei. § 15 Abs. 2 KGG fordere lediglich eine "feuerhemmende" Herstellung der Außenwände und normiere somit geringere brandschutztechnische bzw. bautechnische Anforderungen an die Außenwand. Zum Ausschluss der Anwendbarkeit des § 101 Abs. 3 BO gelange man daher auch nicht durch das Argument, § 15 Abs. 2 KGG wäre andernfalls im Hinblick auf § 101 Abs. 1 BO sinnlos. Es sei auch nicht ersichtlich, weshalb der Gesetzgeber einerseits in zahlreichen Bestimmungen die Anforderungen in brandschutztechnischer Hinsicht (im Vergleich zur BO) abschwächen, andererseits aber gerade im partikulären Bereich der Öffnungen von Feuermauern erhöhte Anforderungen aufstellen sollte. Die belangte Behörde habe sich nicht mit dem Argument der Beschwerdeführer, eine Nachbargrenze liege nicht vor, auseinander gesetzt. Der Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht (damit sei auch das Recht erfasst, Öffnungen in Mauern zu schaffen) sei nicht gerechtfertigt, da keine Dritten zu schützen seien. Die Anwendung des § 15 Abs. 2 KGG sei denkunmöglich, weil keine Nachbargrenze vorhanden sei. Der angefochtene Bescheid greife daher in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht ein. Die belangte Behörde widerspreche auch ihren eigen Ausführungen, wonach die beiden Kleingartenhäuser ursprünglich mit vollflächig verschlossenen Außenmauern hergestellt worden seien, wenn sie die Ansicht vertrete, dass auf Grund der Größe der geschaffenen Mauerdurchbrüche keine Öffnungen gegeben seien, sondern vielmehr eine Außenmauer gar nicht bestehe. Die Zulässigkeit der ganzjährigen Nutzung von Kleingartenhäusern habe dazu geführt, dass diese nicht mehr wie früher üblich in Holzbauweise, sondern - ebenso wie Einfamilienhäuser, die der BO unterlägen - in massiver Bauweise ausgeführt würden. Hätte der Gesetzgeber tatsächlich eine Ungleichbehandlung dieser beiden Gebäudearten im Hinblick auf die Zulässigkeit von Öffnungen in Außen- bzw. Feuermauern im Auge gehabt, so stellte dies eine Verletzung des Sachlichkeitsgebotes dar.

Die hier relevanten Bestimmungen der BO lauten auszugsweise:

"Feuer- und Brandmauern

§ 101.

(1) Wird ein Gebäude an Nachbargrenzen angebaut, muss es an diesen in allen Geschoßen feuerbeständige Feuermauern, die in allen für die Tragfähigkeit und den Brandschutz wesentlichen Bestandteilen aus nicht brennbaren Baustoffen sind, ohne Öffnungen erhalten. Im übrigen müssen Feuermauern den Anforderungen für Außenwände entsprechen.

...

(3) Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ist mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nur

gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern mit der Öffnung der Feuermauer keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben sein kann sowie ein Brand größeren Umfanges oder ein mit erheblichen Gefahren verbundener Brand nicht zu erwarten ist. ...

...

Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauten

§ 129.

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. ..."

Die hier relevanten Bestimmungen des KGG lauten auszugsweise:

"Anwendungsbereich

§ 1.

(1) Dieses Gesetz ist auf Flächen mit der Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen anzuwenden.

(2) Soweit dieses Gesetz nicht anderes bestimmt, gilt die Bauordnung für Wien.

...

Baubewilligungen

§ 8.

(1) Im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist für Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern sowie für die Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine Baubewilligung erforderlich. Alle anderen Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige; ...

...

Ausnützbarkeit des Kleingartens

§ 12.

(1) Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien darf im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" nicht mehr als 35 m2, im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" nicht mehr als 50 m2 betragen. Die bebaute Fläche darf 25 vH der Fläche des Kleingartens nicht überschreiten.

...

Gebäudegröße

§ 13.

(1) Kleingartenhäuser dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 160 m3 über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenhauses nicht mehr als 5 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

...

Gestaltung der Baulichkeiten

§ 15.

...

(2) Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude auf Gemeinschaftsflächen dürfen, wenn sie an Nachbargrenzen angebaut werden, an diesen keine Öffnungen aufweisen. Diese Wände sind zumindest feuerhemmend herzustellen.

..."

Wie die Beschwerdeführer richtig ausführen, werden in § 15 Abs. 2 KGG und § 101 Abs. 1 BO die brandschutztechnischen Anforderungen an Wände, die an Nachbargrenzen angebaut werden unterschiedlich definiert. Nach § 15 Abs. 2 KGG müssen solche (Außen-)Wände lediglich "feuerhemmend" ausgeführt werden. Hingegen schreibt § 101 Abs. 1 BO "feuerbeständige Feuermauern" vor, die in allen für die Tragfähigkeit und den Brandschutz wesentlichen Bestandteilen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen müssen. Auf Grund der unterschiedlichen Anforderungen ergibt sich aber, dass die Außenwände der gegenständlichen Kleingartenhäuser keine Feuermauern im Sinne des § 101 Abs. 1 BO sind. Schon deshalb kann die von den Beschwerdeführern geforderte Ausnahmebestimmung für Feuermauern nach § 101 Abs. 3 BO nicht zur Anwendung gelangen.

Soweit die Beschwerdeführer vermeinen, es läge keine Nachbargrenze vor, weshalb die Anwendung der Bestimmung des § 15 Abs. 2 KGG denkunmöglich sei, verkennen sie, dass es für die Beurteilung, ob eine Nachbargrenze vorhanden ist, nicht auf die aktuellen Eigentumsverhältnisse an den Liegenschaften, sondern auf die Parzellierung und die sich daraus ergebenden Grundstücksgrenzen ankommt.

Nach § 15 Abs. 2 KGG ist die Herstellung von Öffnungen in Außenwänden der in Rede stehenden Kleingartenhäuser an Nachbargrenzen ausnahmslos unzulässig. Es kann daher dahin gestellt bleiben, ob in den gegenständlichen Außenwänden unzulässige Öffnungen hergestellt wurden oder vielmehr Außenwände überhaupt nicht mehr vorhanden sind, weil die genannte Bestimmung einen durchgehenden äußeren Abschluss der an Nachbargrenzen angebauten Gebäude fordert, der im vorliegenden Fall aber nicht vorhanden ist.

Bei Abweichungen von den Bauvorschriften können nach § 129 Abs. 10 BO Bauaufträge sowohl für bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige als auch bewilligungsfreie Bauvorhaben erteilt werden. Das KGG ist eine Bauvorschrift iSd § 129 Abs. 10 BO (vgl. das hg. Erkenntnis vom 4. Juli 2000, Zl. 2000/05/0011).

§ 8 KGG ordnet für bestimmte Bauvorhaben unter den dort genannten Tatbestandsvoraussetzungen eine Baubewilligungspflicht an. Alle anderen Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige. Diese Bewilligungsfreiheit nach dem KGG bedeutet jedoch nicht, dass mit bewilligungsfreien Bauführungen dieses Gesetz nicht eingehalten werden müsste. Für nach diesem Gesetz nicht zulässige Bauten gilt infolge der Verweisungsbestimmung des § 1 Abs. 2 KGG die BO (vgl. das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 4. Juli 2000).

Die belangte Behörde ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Herstellung der gegenständlichen Öffnungen in der Außenwand entlang der Nachbargrenze zum jeweils anderen angebauten Kleingartenhaus nach § 15 Abs. 2 KGG unzulässig ist. Diese Bauführung widerspricht daher einer Bauvorschrift im Sinne des § 129 Abs. 10 BO, weshalb die auf diese Gesetzesstelle gestützten baupolizeilichen Aufträge ohne Rücksicht darauf, ob diese Bauführung bewilligungsfrei oder bewilligungspflichtig ist, frei von Rechtsirrtum sind.

Der Verwaltungsgerichtshof hat auch keine Bedenken einer Gleichheitswidrigkeit bzw. Unsachlichkeit, wenn durch § 15 Abs. 2 KGG eine Herstellung von Öffnungen in der Außenwand von Kleingartenhäusern an der Nachbargrenze ausnahmslos untersagt wird. Es liegt im Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, ein absolutes Öffnungsverbot von derartigen Außenwänden zu schaffen, zumal das Ziel, auf vorwiegend gärtnerisch genutzten Flächen - wie im vorliegenden Fall auf Flächen mit der Widmung "Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet" - das Ausmaß der bebauten Fläche (vgl. §§ 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 KGG) zu beschränken, die Regelung, mit der die Umgehung des Höchstausmaßes der bebauten Fläche verhindert wird, rechtfertigt (vgl. den Beschluss des VfGH vom 27. Februar 2006, Zl. B 238/06, mit dem die Verfassungsgerichtshofsbeschwerde derselben Beschwerdeführer gegen den auch hier gegenständlichen Bescheid abgelehnt wurde). Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich daher auch nicht zu einem Antrag auf Aufhebung des § 15 Abs. 2 KGG an den Verfassungsgerichtshof veranlasst.

Soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch den angefochtenen Bescheid geltend machen, ist ihnen zu entgegnen, dass sich dieses Vorbringen einer Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof entzieht. Gemäß Art. 144 Abs. 1 B-VG erkennt nämlich der Verfassungsgerichtshof über Beschwerden gegen Bescheide der Verwaltungsbehörden einschließlich der unabhängigen Verwaltungssenate, soweit der Beschwerdeführer durch den Bescheid in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt zu sein behauptet. Gemäß Art. 133 Z 1 B-VG sind von der Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtshofes die Angelegenheiten, die zur Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes gehören, ausgeschlossen (vgl. das hg. Erkenntnis vom

16. Dezember 1997, Zl. 97/05/0222).

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 16. Mai 2006

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Allgemein BauRallg9/1 Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2006050032.X00

Im RIS seit

21.06.2006

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at