jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2006/3/27 2004/06/0059

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.03.2006

Index

L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;

Norm

BauRallg;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs4;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8 lita;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde der E und des K F in S, beide vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 23. Februar 2004, Zl. MD/00/56522/2003/4 (BBK/43/2003), betreffend Versagung einer Ausnahmegenehmigung und einer Baubewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Landeshauptstadt Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind zu je 94/20292 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 3105 KG M mit den Grundstücken Nr. 126/1, 126/4, 130/3 und 130/4. Mit diesen Anteilen ist Wohnungseigentum an der Wohnung D14 verbunden. An die südseitige Hausfassade im Bereich der vorgenannten Wohnung wurde im August 2002 eine Gartenhütte mit Außenabmessungen von ca. 3,0 m x 4,30 m und einer Pultdachkonstruktion mit einer Höhe von ca. 2,10 m bzw. 2,20 m errichtet.

Mit Eingabe vom 9. Dezember 2002, welche bei der erstinstanzlichen Baubehörde am 11. Dezember 2002 einlangte, ersuchten die Beschwerdeführer unter Vorlage von Einreichplänen um (nachträgliche) Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Garten- und Gerätehauses sowie "auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und sinnvollen Nutzung

des Gartens, unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung und der Lichtverhältnisse und Lage des Gartenhauses auf dem Grundstück um Ausnahme-Unterschreitung des Nachbarabstandes laut § 25 (8) BGG".

Über Vorhalt der erstinstanzlichen Baubehörde vom 23. April 2003, wonach die in Rede stehende Gartenhütte nach einer am 29. Oktober 2002 durchgeführten Revision einerseits der Unterbringung der üblichen Gartengeräte diene und andererseits auch eine fix eingebaute Sitzecke, einen Unterschrank sowie einen Tisch und Gartensessel enthalte, sodass vor dem Hintergrund der Begründung der beantragten Ausnahmegenehmigung und der Nutzung der Hütte nicht vom Vorliegen einer unbilligen Härte im Sinne des § 25 Abs. 8 lit. a BGG ausgegangen werden könne, zumal die Wohnhausanlage über entsprechende Räumlichkeiten zur geordneten Aufbewahrung von Gartengeräten und -möbeln verfüge, äußerten sich die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 6. Juni 2003 dahingehend, es sei in vielen Gärten zu Akten des Vandalismus wie auch zu Diebstählen gekommen. Deshalb seien alle Miteigentümer der Reihenhausanlage übereingekommen, zu ihrer eigenen Sicherheit auch im öffentlichen Interesse gelegene Maßnahmen zu setzen, indem jeder der einzelnen Miteigentümer eine Art Gartenhütte errichten sollte. Bei mündlichen Erkundigungen bei der Hausverwaltung und dem Magistrat sei übereinstimmend mitgeteilt worden, dass diesbezüglich kein Verfahren nach den baupolizeilichen Bestimmungen erforderlich sei. Auch wenn entsprechende Räumlichkeiten zur geordneten Aufbewahrung von Gartengeräten und - möbeln vorhanden seien, könne als amtsbekannt und aktenkundig angesehen werden, dass das Verbringen von Gartengeräten durch Wohnräume diese jedenfalls verschmutze. Die Errichtung einer Gartenhütte stelle daher eine nachvollziehbare Maßnahme zum Schutz des Eigentums der Beschwerdeführer und auch zur Erleichterung der Gartenarbeit dar. Im Übrigen hätten sie erhebliche Geldmittel in die Errichtung der Gartenhütte investiert und die Beseitigung würde einen erheblichen Geldverlust bedeuten. Die Verletzung des Mindestabstandes zur Bauplatzgrenze sei nicht absichtlich erfolgt. Alle diese Umstände begründeten nach Ansicht der Beschwerdeführer das Vorliegen einer unbilligen Härte.

Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg wies mit Bescheid vom 13. November 2003 sowohl das Ansuchen um Ausnahmegenehmigung gemäß § 25 Abs. 8 BGG als auch das Ansuchen um Baubewilligung für die Gerätehütte ab. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die verfahrensgegenständliche Hütte - wie einem im Beseitigungsverfahren erstatteten Revisionsbericht des Bau- und Feuerpolizeiamtes zu entnehmen sei - nicht nur der Unterbringung der üblichen Gartengeräte diene, sondern auch über eine fix eingebaute Sitzecke, einen Unterschrank sowie Tische und Sessel verfüge. Diesbezüglich könne seitens der Baubehörde eine unbillige Härte im Sinne des § 25 Abs. 8 lit. a BGG nicht festgestellt werden. Auch der Umstand, dass es "unangenehm" sei, die Gartengeräte in den Keller des Wohnhauses zu verbringen, stelle keine unbillige Härte dar. Inwieweit und ob seitens der Baubehörde tatsächlich unzutreffende Auskünfte erteilt worden seien, könne nicht mehr entsprechend geprüft werden, sei jedoch zu bezweifeln. Die Beseitigung eines nicht bewilligten Baues bzw. die Änderung eines solchen zur Erlangung einer entsprechenden Bewilligung stelle jedenfalls keine unbillige Härte im Sinne des § 25 Abs. 8 lit. a BGG dar. Es erübrige sich daher ein Eingehen auf lit. b bis d dieser Bestimmung, weil sämtliche Voraussetzungen des § 25 Abs. 8 lit. a bis d leg. cit. kumulativ vorliegen müssten. Zur Versagung der Baubewilligung führte die erstinstanzliche Behörde aus, die bauliche Maßnahme laufe den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz zuwider. Da keine Ausnahmegenehmigung habe erwirkt werden können, sei das Bauansuchen gemäß § 9 Abs. 1 Z. 3 Baupolizeigesetz abzuweisen, weil die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheine.

Die dagegen von den Beschwerdeführern erhobene Berufung, in der sie ihr bereits im erstinstanzlichen Verfahren erstattetes Vorbringen im Wesentlichen wiederholten, wurde mit dem angefochtenen Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 23. Februar 2004 als unbegründet abgewiesen. Nach Darstellung des Verfahrensganges und der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen führte die belangte Behörde in der Begründung aus, die Beschwerdeführer begründeten die Notwendigkeit der Errichtung der Gerätehütte allein damit, dass es in der Reihenhausanlage vielfach zu Akten des Vandalismus gekommen und deshalb ein Raum für eine sichere Verwahrung der Gartengeräte erforderlich sei. Da die Reihenhausanlage, wie von den Beschwerdeführern selbst zugestanden werde, über entsprechende Räumlichkeiten zur gesonderten Aufbewahrung von Gartengeräten etc. verfüge, ergebe sich bereits aus räumlicher Sicht kein Erfordernis zur Errichtung eines eigenen Objektes zur Unterbringung der Gartengeräte. Dass die Verbringung der Gartengeräte durch den Wohnraum eine Verschmutzung desselben bewirke und "zumindest überaus unangenehm" sei, sei nicht dazu angetan, eine "unbillige Härte" im Sinne des § 25 Abs. 8 lit. a BGG darzulegen. Sofern die Beschwerdeführer das Vorliegen einer "unbilligen Härte" mit dem

Hinweis auf die Investitionskosten der bereits errichteten Gartenhütte zu begründen versuchten, sei darauf hinzuweisen, dass diese wirtschaftlichen Nachteile lediglich eine Folge der Errichtung des verfahrensgegenständlichen Baues ohne vorherige Einholung der gesetzlich erforderlichen Bewilligungen seien. Die Tragung dieses wirtschaftlichen Nachteiles könne daher jedenfalls keine "unbillige Härte" bewirken, die zur Erteilung der angestrebten Abstandnachsicht zu führen hätte. Die Berücksichtigung der Investitionskosten für die innerhalb des Nachbarabstandes bereits errichtete Gerätehütte würde zu dem geradezu grotesken Ergebnis führen, dass die ohne vorherige Einholung der erforderlichen Bewilligungen erfolgte Errichtung einer baubewilligungspflichtigen Maßnahme nachträglich von der Behörde belohnt würde. Da alle Voraussetzungen des § 25 Abs. 8 lit. a bis d BGG kumulativ vorliegen müssten, habe die Behörde, sofern es bereits am Erfordernis der unbilligen Härte im Sinne der lit. a mangle, allein deshalb die Erteilung der Ausnahmegenehmigung zu versagen. Die Versagung der beantragten Ausnahmegenehmigung sei daher gesetzmäßig erfolgt.

Zur Baubewilligung führte die belangte Behörde aus, diese sei gemäß § 9 Baupolizeigesetz u.a. zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz widerspreche. Gemäß § 25 Abs. 3 BGG müssten die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von 3/4 ihrer Höhe bis zum obersten Gesims oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m haben. Aus den Einreichunterlagen ergebe sich, dass die Länge der Gerätehütte an der östlichen Längsseite 4,30 m und an der westlichen Längsseite 4,15 m betrage. Da zwischen dem Objekt K. Allee 21 und der südlichen Bauplatzgrenze im Bereich der östlichen Längsseite ein Abstand von 5,55 m und im Bereich der westlichen Längsseite ein Abstand von 5,60 m bestehe, werde durch dieses Objekt der gesetzlich vorgesehene Mindestabstand von 4 m im Bereich der östlichen Längsfront um 2,75 m und im Bereich der westlichen Längsfront um 2,55 m unterschritten.

Da einerseits durch die Situierung der beantragten Gerätehütte die gemäß § 25 Abs. 3 BGG erforderlichen Nachbarabstandsbestimmungen nicht eingehalten würden und andererseits die für die Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 25 Abs. 8 BGG nicht habe erteilt werden können, erweise sich auch die Versagung der beantragten Baubewilligung als gesetzmäßig.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 25 Abs. 3 Bebauungsgrundlagengesetz - BGG, LGBl. Nr. 69/1968 in der hier anzuwendenden Fassung der Novelle LGBl. Nr. 38/1997, müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von 3/4 ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m haben.

Gemäß § 25 Abs. 8 BGG kann die für die Baubewilligung zuständige Behörde auf Antrag die Unterschreitung der in den Abs. 3 und 4 festgesetzten Abstände durch Bescheid ausnahmsweise zulassen, wenn

"a) die Einhaltung nach der besonderen Lage des Einzelfalles für den Ausnahmewerber eine unbillige Härte darstellt, wie etwa, wenn bestehende Bauten nicht in einer zur Erhaltung oder zeitgemäßen Wahrung ihrer Funktion dringenden erforderlichen Weise geändert werden könnten oder die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt wäre;

b) benachbarte Grundstücke oder Bauten und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht ihre Bebaubarkeit bzw. das gewährleistete und erforderliche Tageslicht verlieren oder in diesen Belangen wesentlich beeinträchtigt werden;

c) insgesamt der Vorteil des Ausnahmewerbers größer ist als der Nachteil für die benachbarten Grundstücke, Bauten und Anlagen und

d) die Lage des Baues sich nicht aus einem Bebauungsplan ergibt.

Die Ausnahme kann mit der Baubewilligung verbunden werden. Parteien sind die Parteien des Baubewilligungsverfahrens ..."

Da § 25 Abs. 8 BGG ausdrücklich auf "die Unterschreitung der in Abs. 3 und 4 festgesetzten Abstände" Bezug nimmt, folgt daraus, dass auch (bei Zutreffen der weiteren Voraussetzungen), eine Unterschreitung des in Abs. 3 genannten Mindestabstandes zulässig ist.

Eine Ausnahmebewilligung nach § 25 Abs. 8 BGG kann gleich der Baubewilligung auch zwecks nachträglicher rechtlicher Sanierung konsenswidrig bzw. konsenslos errichteter Bauten erteilt werden. Ob in derartigen Fällen eine "unbillige Härte" im Sinne des § 25 Abs. 8 lit. a BGG anzunehmen ist, ist aus einer Gesamtschau unter Bedachtnahme auf die Umstände des konkreten Einzelfalles zu beurteilen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1994, Zl. 94/06/0033, BauSlg. 286).

Der Verwaltungsgerichtshof tritt der Beurteilung der belangten Behörde bei, dass die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Umstände weder für sich allein noch in ihrer Gesamtheit geeignet sind, das Vorliegen einer "unbilligen Härte" im Sinne des § 25 Abs. 8 BGG zu begründen. Dass die Beschwerdeführer nur versucht hätten, den bestehenden Bau zeitgemäß zu nutzen und die bestehende bauliche Anlage sinnvoll zu ergänzen und sie im Übrigen auf die Richtigkeit der eingeholten Erkundigungen in Bezug auf die allfällige Baubewilligungspflicht der Gerätehütte vertraut hätten, vermag daran nichts zu ändern. Im Übrigen räumen die Beschwerdeführer zu letzterem Vorbringen selbst ein, dass die ihnen erteilten Auskünfte an sich richtig und nur auf Grund einer unzutreffenden Prämisse über den Verlauf der Bauplatzgrenze, der den Beschwerdeführern nicht bewusst gewesen sei, letztlich falsch gewesen seien.

Die Abweisung des Antrages auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung und als Folge dessen die Versagung der beantragten Baubewilligung ist demnach nicht als rechtswidrig zu erkennen, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 28. März 2006

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2004060059.X00

Im RIS seit

19.04.2006

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at