jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/2/24 2002/05/0765

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.2004

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Niederösterreich;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
L82103 Kleingarten Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1996 §15 Abs3 idF 8200-8;
BauO NÖ 1996 §15 idF 8200-8;
BauO NÖ 1996 §23 Abs1 idF 8200-8;
BauO NÖ 1996 §23 idF 8200-8;
BauO NÖ 1996 §33 Abs2 idF 8200-8;
BauO NÖ 1996 §35 Abs2 idF 8200-8;
BauO NÖ 1996 §35 Abs3 idF 8200-8;
KlGG NÖ 1988 §2 idF 8210-6;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2 Z7;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde 1. des Hannes Wiesinger und 2. der Erna Wiesinger, beide in Martinsberg, beide vertreten durch Dr. Clemens Schnelzer, Rechtsanwalt in 3910 Zwettl, Dr. Franz Weismannstraße 19, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems vom 2. Mai 2002, Zl. MD-W-1/2002/Li, betreffend einen Abbruchauftrag, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Stadt Krems Aufwendungen in der Höhe von EUR 51,50 je zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer eines Grundstückes im Gebiet der Stadt Krems (welches - samt umliegenden Grundstücken - als "Grünland - Kleingärten" gewidmet ist) sowie eines darauf errichteten Gebäudes.

Der Erstbeschwerdeführer hatte mit Schreiben vom 6. August 1988 um Baubewilligung für die Errichtung eines Holzhauses auf diesem Grundstück ersucht (Anmerkung: das Areal wurde in der Folge geteilt, das Grundstück, auf welchem das verfahrensgegenständliche Haus errichtet ist, hat im Zuge der Grundteilung eine andere Nummer erhalten). Mit Antwortschreiben der Baubehörde vom 5. September 1988 wurde mitgeteilt, dass der Bauausführung nicht zugestimmt werden könne, und es wurde erläutert, dass die Größe eines Kleingartenhauses 30 m2 nicht überschreiten dürfe. In einem Aktenvermerk vom 19. Oktober 1988 ist dokumentiert, dass auf diesem Grundstück eine Bauführung im Gange sei. Mit Schreiben vom 29. Oktober 1988 ersuchte der Erstbeschwerdeführer daraufhin abermals um Baubewilligung unter Anschluss entsprechender Unterlagen.

In der Niederschrift vom 8. Juni 1989 über die Bauverhandlung heißt es unter anderem, das Kellergeschoss sei im Rohbau bereits hergestellt. Der Kellerraum stelle einen quadratischen Grundriss von 5,94 m x 5,94 m dar und weise eine Höhe von 2,10 m auf. Auf der massiven Decke des Kellergeschosses solle das hölzerne Kleingartenhaus errichtet werden, wobei eine Kochmöglichkeit und ein Wohnraum samt WC untergebracht werden. Das Kleingartenhaus selbst weise einen L-förmigen Grundriss auf, obwohl das Dach über den Gebäuderücksprung vorragen werde. In den zugrundeliegenden Bauplänen ist das Erdgeschoss mit Außenmaßen von insgesamt 6,0 m x 6,0 m ausgewiesen (einschließlich des größten Teiles der Terrasse, deren Fläche im Plan mit insgesamt 6,19 m2 beziffert wird), die Firsthöhe mit 4,85 m, die Traufenhöhe mit 3,35 m, das Erdgeschossniveau mit 0,00 m und das angrenzende Außenniveau mit - 0,15 m. Weiters ist ein Dachboden ersichtlich, der über eine innen geführte Treppe begehbar ist. In der Baubeschreibung wird die verbaute Fläche mit 29,81 m2 angegeben.

Mit Bescheid vom 23. Juni 1989 (welcher gemäß der Aktenlage unbekämpft in Rechtskraft erwuchs) wurde dem Erstbeschwerdeführer eine entsprechende Baubewilligung erteilt.

In einer Niederschrift vom 6. Oktober 1989 ist festgehalten, dass das Blockhaus abweichend von der Baubewilligung mit einem rechteckigen Grundriss von 6,0 m x 7,0 m zur Ausführung gelangt sei, wobei die derzeitige Firsthöhe bei 6 m liege ("derzeitige Firsthöhe deshalb, weil lt. Angabe des Konsenswerbers das Holz eintrocknet und lt. der ausführenden Firma noch um ca. 30 cm schwindet"). Die Traufenhöhe liege derzeit 3,40 m oberhalb des Erdgeschossfußbodens. Die Dachneigung sei vom genehmigten Projekt ebenfalls auf 40 Grad abgeändert worden, sodass das errichtete Kleingartenhaus nicht nach den gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes und nach der vorliegenden Bewilligung errichtet worden sei.

In einem magistratsinternen Schreiben (offenbar) des Bürgermeisters vom 19. Oktober 1989 an die "Baudirektion" ist festgehalten, dass der Erstbeschwerdeführer in der Angelegenheit seines Kleingartenhauses am vorigen Tag "bei mir" (wohl: beim Bürgermeister) vorgesprochen habe. Es sei vereinbart worden, dass der Erstbeschwerdeführer nachstehende Maßnahmen zu treffen habe:

1.

das Fenster im Dachboden müsse verschlossen werden.

2.

Es seien Erdanschüttungen in dem Ausmaß vorzunehmen, dass eine Firsthöhe von 4 m verbleibe.

Sollten diese Maßnahmen nicht innerhalb von zwei Monaten erfolgt sein, sei ein Abbruchbescheid zu erlassen.

In einem Amtsvermerk vom 22. Dezember 1989 ist festgehalten, dass am Tag zuvor das Kleingartenhaus überprüft worden sei. Es habe sich ergeben, dass das Fenster an der talseitigen Fassadenseite im Dachgiebel horizontal verbrettert worden sei, die vorgeschriebenen Anschüttungen von ca. 1 m seien nicht ausgeführt worden. Es seien lediglich Nadelbäume mit ca. 2 m Höhe um das Kleingartenhaus gepflanzt worden.

In einem Amtsvermerk vom 10. Jänner 1990 ist sinngemäß festgehalten, dass ein Abbruchbescheid vorerst nicht zu erlassen sei, weil der Erstbeschwerdeführer in Aussicht gestellt habe, Aushubmaterial zu erhalten um die Anschüttungen vornehmen zu können.

Nach einem längeren Verfahrensstillstand bis zum Jahr 2000 kündigte die Baubehörde den Beschwerdeführern mit Erledigung vom 18. Mai 2000 eine Überprüfung an Ort und Stelle für den 29. Juni 2000 an.

Im Zuge dieses Ortsaugenscheines, an welchem auch beide Beschwerdeführer teilnahmen, führte der beigezogene Amtssachverständige unter anderem aus, es sei festzustellen, dass tatsächlich ein Gebäude mit einer bebauten Fläche von ca. 51,45 m2 errichtet worden sei, der Dachvorsprung, und ähnlich überdeckte Flächen betrügen ca. 33,27 m2. Im Erdgeschoss sei ein Vorraum, ein Aufenthaltsraum und eine Kochnische zur Ausführung gelangt, weiters befänden sich hier ein WC und ein Stiegenabgang in das Kellergeschoss. Im Kellergeschoss seien zwei Abstellräume und ein Bad errichtet worden. Das Dachgeschoss sei mit zwei Zimmern samt Abstellraum ausgebaut worden. Die Stiegenanlage in den Keller sei massiv hergestellt worden, in das Dachgeschoss führe eine filigrane Holzstiege. Die Firsthöhe des Hauptgebäudes betrage 6,30 m, die Traufenhöhe 3,5 m. Die Traufenhöhe des nordseitigen Zubaues betrage 2,8 m, die Firsthöhe 4,0 m. Festgehalten werde, dass der First des Hauptgebäudes in Ost-West-Richtung verlaufe, der First des nordseitigen Anbaues verlaufe etwa in Nord-Süd-Richtung. Festgehalten werde weiters, dass das Gebäude mit Satteldächern nach oben hin abgeschlossen und mit roten Betonsteinen eingedeckt worden sei. Das Gebäude sei als Blockhaus errichtet worden, der Keller in Massivbauweise.

Der Verhandlungsleiter ersuchte den bautechnischen Amtssachverständigen darzulegen, welche Maßnahmen erforderlich seien, um den konsensgemäßen Zustand unter Berücksichtigung des NÖ Kleingartengesetzes LGBl. 8210-3 herzustellen. Der Amtssachverständige erwiderte hierauf, dass eine nachträgliche Baubewilligung für das tatsächlich errichtete Gebäude nicht erteilt werden könne. Dies gründe sich auf das Ausmaß der bebauten Fläche, die gegebenen First- und Traufenhöhen und weiters auf die "zu reichlichen Dachvorsprünge". Die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes sei bei dem vorhandenen Holzblockhaus "nur unter erschwerten Bedingungen möglich", das heiße, die Maßnahmen zur Reduzierung der Kubatur auf die gesetzlich verordneten Maximalausmaße kämen einem Totalabbruch gleich, dies insbesondere, weil das Grundkonzept des Kleingartenhauses auf eine bebaute Fläche von ca. 42 m2 ausgelegt worden sei (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss). Zur Herstellung des konsensgemäßen Zustandes, der ja mit Bescheid vom 23. Juni 1989 eine maximal bebaute Fläche von 29,81 m2 vorsehe, sei der Totalabbruch und die Neuerrichtung erforderlich.

Hiezu seien aus bautechnischer Sicht folgende Maßnahmen erforderlich:

1.

Räumung des Hauses von sämtlichen beweglichen Gütern,

2.

geordneter Abtrag des Hauses vom Dach beginnend bis inklusive Keller, wobei die abgetragenen Holzelemente für eine Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert werden könnten,

3. Einbringung eines Bauantrages vor Wiedererrichtung des Kleingartenhauses, weil die erteilte Baubewilligung aus dem Jahr 1989 mittlerweile kraft Gesetzes erloschen sei.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 5. November 2001 wurde dem Beschwerdeführer der Abbruch des Hauses unter Vorschreibung der drei vom Sachverständigen genannten "Maßnahmen" als Auflagen aufgetragen.

Begründend heißt es, dass mit Bescheid vom 23. Juni 1989 dem Erstbeschwerdeführer die Baubewilligung zur Errichtung eines Kleingartenhauses erteilt worden sei. Die gesetzlichen Grundlagen zur Beurteilung dieses Vorhabens seien zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung die NÖ Bauordnung, das NÖ Kleingartengesetz und das NÖ ROG 1976 gewesen. Damals sei das Areal gemäß dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als "Grünland - Nutzung Kleingärten" ausgewiesen gewesen. Die seinerzeit genehmigte Hütte habe, wie den Projektsunterlagen zu entnehmen sei, ein Ausmaß von 6,00 m x 6,00 m (Außenwandaußenkanten) aufgewiesen und sei zur Gänze unterkellert gewesen. Als Abschluss nach oben hin sollte ein Satteldach mit etwa 30 Grad zur Ausführung gelangen.

Wie im Zuge des Augenscheines festgestellt worden sei, sei ein "Kleingartenhaus" (im Original unter Anführungszeichen) zur Errichtung gelangt, welches im Grundriss in etwa dem genehmigten Einreichplan entspreche, nicht jedoch in den Außenmaßen. Ausgeführt worden sei ein Gebäude mit Außenmaßen von 8,10 m x 7,00 m. Der Neubau sei genauso wie im Projekt vorgesehen zur Gänze unterkellert worden, wobei diese Kellerräume als WC, Bad und Lagerräume genutzt würden. In Abweichung vom Konsens sei dem Kleingartenhaus eine Terrasse vorgelagert

worden. Weiters sei festgestellt worden, dass bedingt durch die Abänderungen vom Konsens im Bereich der Dachausbildung durch die Anhebung des Trempels der entstehende Freiraum im Dachboden genutzt worden sei. Der Dachboden enthalte Schlafzimmer und einen Abstellraum und sei durch eine Holztreppe erschlossen.

Nach Hinweis auf die Ausführungen des Amtssachverständigen anlässlich des Augenscheines vom 29. Juni 2000 heißt es weiter, das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens lege eindeutig dar, dass der Erteilung einer nachträglichen Bewilligung für die konsenslosen bzw. konsenswidrigen Abänderungen im Zuge der Verwirklichung des Bauvorhabens die vorgegebenen Rechtsvorschriften entgegenstünden, womit die Voraussetzungen zur Anordnung des Abbruches eines Bauwerkes gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 1996 gegeben seien. Als wesentlich sei dabei festzuhalten, dass sowohl ein Widerspruch zu der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungs- und Nutzungsart Grünland-Kleingartengebiet, als auch zum NÖ Kleingartengesetz vorliege, was der Erteilung einer Bewilligung entgegenstehe.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde.

Begründend führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verfahrensganges aus, der Sachverhalt könne als unstrittig angenommen werden, zumal die Beschwerdeführer keinerlei Einwände dagegen erhoben hätten. Es sei ein gehöriges Ermittlungsverfahren durchgeführt worden. Es handle sich nach Auffassung der Berufungsbehörde "klassischerweise um einen sogenannten Schwarzbau im Grünland", welcher nicht bewilligungsfähig sei.

Den Einwendungen der Beschwerdeführer in ihrer Berufung sei zu entgegnen, dass die Festlegung der Flächenwidmung ein Rechtsakt generell abstrakter - Natur sei und demnach der Einzelne keinen Anspruch auf eine bestimmte Widmung habe. Auf die Frage der Richtigkeit der gegebenen Widmung sei daher nicht näher einzugehen. Für eine Verpflichtung der Behörde zur Herstellung der Voraussetzungen für die widmungsgemäße Verwendung der Grundstücke, wie die Beschwerdeführer meinten, sei keine Rechtsgrundlage zu erkennen. Hierin liege auch ein Widerspruch in der Berufung selbst: Während zuerst behauptet werde, dass die Widmung verfehlt sei, werde im Anschluss daran gerügt, dass "die Benützung" dieser (wie behauptet verfehlten) Flächenwidmung durch die Behörde möglich gemacht werden solle.

Entscheidungswesentlich sei die Frage, ob im Beschwerdefall die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes möglich sei. Zwar habe der bautechnische Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 29. Juni 2000 ausgeführt, dass diese nur unter erschwerten Bedingungen möglich sei, habe aber im Anschluss daran schlüssig dargelegt, dass diese einem Totalabbruch gleichkomme. Der Begriff der "Möglichkeit" sei hier nicht im streng naturwissenschaftlichen Sinn zu verstehen, "sondern relativiert". Wenn ein Vorhaben zwar technisch theoretisch realisierbar wäre, dieses aber völlig unrealistisch und völlig unwirtschaftlich sei, so könne von einer Unmöglichkeit im Rechtssinne gesprochen werden (sogenannte wirtschaftliche Unmöglichkeit). Eben dieser Fall sei hier gegeben.

Zum weiteren Beschwerdevorbringen, dass bereits im Jahr 1989 eine Aufforderung des Bürgermeisters zur Herstellung zweier kleiner baulicher Maßnahmen ergangen sei, müsse "allerdings zugegeben werden", dass die Aufforderung aus heutiger fachlichtechnischer und rechtlicher Sicht nicht ganz nachvollziehbar sei.

Der Einwand, wonach die umliegenden Gebäude angeblich baubehördlich bewilligt wären, sei unerheblich. Einerseits müsse stets der Einzelfall betrachtet werden, andererseits bestünde auch kein Recht auf Gleichbehandlung im Unrecht.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt, aber auf die Erstattung einer Gegenschrift verzichtet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist die NÖ BauO 1996, LGBl. 8200, in der Fassung der Novelle LGBl. 8200-8, anzuwenden.

Nach § 35 Abs. 2 und Abs. 3 erster Fall BO 1996 hat die Baubehörde den Abbruch eines Bauwerkes anzuordnen, wenn

(2) die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Missstände nicht behoben hat oder

(3) für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23 BO 1996) oder Anzeige (§ 15 BO 1996) vorliegt und (erster Fall:) das

Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1 leg. cit.).

Von welchen Sachverhaltsgrundlagen die Behörden des Verwaltungsverfahrens ausgegangen sind, ist dem mit dem angefochtenen Bescheid bestätigten und damit zu dessen Inhalt erhobenen erstinstanzlichen Bescheid in Verbindung mit der bezogenen Niederschrift vom 29. Juni 2000 zu entnehmen. Darin sind konkrete Maße genannt. Dass diese unrichtig wären (und gegebenenfalls, was stattdessen richtig sein sollte), zeigen die Beschwerdeführer nicht auf.

Zutreffend haben die Behörden des Verwaltungsverfahrens erkannt, dass das tatsächlich errichtete Gebäude derart von der Baubewilligung vom 23. Juni 1989 abweicht, dass es durch diese Baubewilligung nicht gedeckt ist und insgesamt als konsenslos im Sinne des § 35 Abs. 2 Z 3 BO 1996 anzusehen ist. Zu prüfen ist daher weiters, ob das Bauwerk im Sinne dieser Ziffer unzulässig ist, wie die Behörden angenommen haben. Das ist zu bejahen:

Auszugehen ist dabei davon, dass das Grundstück damals (anlässlich der seinerzeitigen Bauführung und Baubewilligung) wie heute als "Grünland - Kleingärten" gewidmet ist. Entgegen den Vorstellungen der Beschwerdeführer, wie man sie der Beschwerde entnehmen könnte, ist eine Verpflichtung der Behörden nicht erkennbar, danach zu trachten, eine Flächenwidmung konsenslosen Bauführungen anzupassen. Sollten die Beschwerdeführer meinen, die Flächenwidmung sei deshalb bedenklich, weil es die Gemeinde bis dato verabsäumt habe, "die für diese Widmung erforderlichen Voraussetzungen wie Müllabfuhr, ausreichendes Löschwasser etc. zu schaffen", könnte das nur dahin verstanden werden, dass die Widmung als (allgemeines) Grünland gerechtfertigt erschiene, aber nicht als Bauland. Jedenfalls vermögen die Beschwerdeführer beim Verwaltungsgerichtshof keine Bedenken an der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes zu erwecken.

§ 19 Abs. 2 Z 7 NÖ ROG 1976 definiert die Widmungsart Grünland - Kleingärten als "Flächen entsprechend dem § 2 des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210".

Letzteres Gesetz galt zum Zeitpunkt der Entscheidung der belangten Behörde in der Fassung der Kundmachung LGBl. 8200-6 (Druckfehlerberichtigung, wonach es in § 6 Abs. 2 statt "Terasse" richtig "Terrasse" zu heißen habe).

Nach dem § 6 Abs. 2 dieses Gesetzes (von der zuvor genannten Druckfehlerberichtigung abgesehen, idF der Novelle LGBl. 8210-4) darf die Grundrissfläche einer Kleingartenhütte nicht 35 m2, die Traufenhöhe nicht 2,60 m und die Firsthöhe nicht 4,70 m übersteigen. Vordächer, Dachvorsprünge und ähnliche offene nicht raumbildend ausgeführte Vorbauten dürfen nicht mehr als 30 % der Grundrissfläche ausmachen. Die Grundrissfläche der Kleingartenhütte darf unterkellert werden. Befestigte Terrassen dürfen bis zu einer Größe von 16 m2 errichtet werden.

Nach dem unbedenklich festgestellten Sachverhalt entspricht das errichtete Bauwerk nicht diesen Vorgaben, sodass es nicht bewilligungsfähig wäre und demnach unzulässig im Sinne des § 35 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 1996 ist.

Dass das errichtete Gebäude mit seinen konkreten Abmessungen im Widerspruch zu § 6 Abs. 2 des NÖ Kleingartengesetzes steht, ist evident, sodass darin, dass die Behörden des Verwaltungsverfahrens die Widersprüche nicht einzeln aufgezeigt haben, keineswegs ein wesentlicher Verfahrensmangel erblickt werden kann.

Da somit die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 1996 vorliegen und damit von den Behörden die Voraussetzungen für einen Abbruchauftrag zu Recht bejaht wurden, ist auf das Vorbringen der Beschwerdeführer, die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 Z 2 leg. cit. lägen nicht vor, nicht weiter einzugehen.

Vielmehr war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 24. Februar 2004

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2002050765.X00

Im RIS seit

17.03.2004

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at