jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2015/2/27 2013/06/0145

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.2015

Index

L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauPolG Slbg 1997 §19 Abs2;
BauPolG Slbg 1997 §20 Abs7;
BauRallg;
BauTG Slbg 1976 §39b Abs8;
BauTG Slbg 1976 §39b;
B-VG Art15 Abs9;
VwGG §42 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch und die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag.a Merl und den Hofrat Mag. Haunold als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Lehner, über die Beschwerde der K GmbH in S, vertreten durch Dr. Klaus Plätzer, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 5, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 4. Juli 2013, Zl. 20704-07/703/4-2013, betreffend Bauauftrag (mitbeteiligte Partei: Gemeinde H), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 24. Jänner 2011 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung unter anderem für den Neubau einer Wohnhausanlage mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage auf einem näher genannten Grundstück in der mitbeteiligten Gemeinde. Unter Z 29 wurde vorgeschrieben,

dass für das Bauvorhaben mindestens 24 PKW-Abstellplätze zu schaffen sind.

Mit Bescheid vom 12. März 2012 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde der Beschwerdeführerin gemäß §§ 19 Abs. 2, 20 Abs. 7 und 22 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997 in Verbindung mit § 39b Abs. 8 des Salzburger Bautechnikgesetzes den baupolizeilichen Auftrag, die Absperreinrichtungen an den KFZ-Abstellplätzen in der Tiefgarage binnen einer Woche ab Kenntnis des Bescheides zu entfernen (Spruchpunkt 1) sowie allfällige Bestandgaben der KFZ-Pflichtstellplätze an Personen außerhalbes des Kreises der im gegenständlichen Bau Wohnenden zu unterlassen (Spruchpunkt 2). Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, im Zuge der baupolizeilichen Überprüfung am 16. Dezember 2011 habe festgestellt werden können, dass die Parkplätze konsensgemäß errichtet worden und gemäß ihrem festgelegten Verwendungszweck nutzbar seien. Mit Eingabe vom 20. Februar 2012 sei der Baubehörde eine Nachricht von einem Wohnungseigentümer übermittelt worden, dass drei der im Eigentum der Beschwerdeführerin befindlichen Tiefgaragenstellplätze abgeschrankt worden seien und ein Stellplatz an einen Dritten (keinen Eigentümer des Wohnhauses) angeblich vermietet sei. Mit diesen Maßnahmen würden die Pflichtstellplätze einer Nutzung als Stellplatz entzogen. Damit werde gegen § 39b Abs. 8 Bautechnikgesetz verstoßen, weil die vorgeschriebenen Stellplätze nicht mehr als solche nutzbar seien. Die Stellplätze seien für Zwecke dieses Baues vorgeschrieben worden. Mit einer Bestandgabe an Dritte würden sie dem Zweck der Befriedigung des Parkbedürfnisses der im gegenständlichen Bau Wohnenden entzogen. Damit sei auch verbunden, dass die vorgeschriebenen Stellplätze für den vorgeschriebenen Zweck auf Grund einer anders lautenden zivilrechtlichen Widmung nicht mehr zur Verfügung stünden. Dies sei mit der erteilten Baubewilligung und den dazu getroffenen Festlegungen unvereinbar.

Auf Grund der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführerin wurde mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligen Gemeinde vom 12. November 2012 Spruchpunkt 1 des erstinstanzlichen Bescheides dahingehend geändert, dass die auf den Stellflächen montierten Absperranlagen dauerhaft offen zu halten seien. Ansonsten wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, Absperranlagen stellten jedenfalls Maßnahmen dar, die geeignet seien, die Verwendung als Stellplatz zu verhindern. Der Beschwerdeführerin sei beizupflichten, dass die bloße Errichtung einer Absperranlage, die wie im gegenständlichen Fall umklappbar sei und somit eine Verwendung als Stellplatz im geöffneten Zustand erlaube, noch nicht als eine Maßnahme aufzufassen sei, die eine Verwendung als Stellplatz dauerhaft ausschließe. Die Sicherstellung der Verwendungsmöglichkeit als Stellplatz sei ausreichend. Daher sei Spruchpunkt 1 entsprechend umzuformulieren gewesen. Im Übrigen seien Stellplätze nicht nur für die Zwecke der Eigentümer, sondern ganz generell in Ansehung des durch das Bauvorhaben verursachten Bedürfnisses zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Dieser Zusammenhang zwischen dem Bauvorhaben und den Stellplatzerfordernissen umfasse nicht nur eine Herstellungsverpflichtung, sondern darüber hinaus eine öffentlichrechtliche Verwendungsverpflichtung für Zwecke des Baues, der für die Errichtungsverpflichtung kausal gewesen sei. Nicht verkannt werde, dass nach dem Wohnungseigentumsgesetz auch der Abverkauf an liegenschaftsfremde Personen ausdrücklich zivilrechtlich zulässig sei. Damit könne aber nicht argumentiert werden, dass auch die mit der Bindung an den Bau verbundene öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in die Disposition des jeweiligen Eigentümers gestellt werde. Wäre das öffentliche Interesse allein von zivilrechtlichen Dispositionen abhängig, würden damit nahezu alle Bestimmungen betreffend die Herstellungspflicht von Stellplätzen für ein Bauvorhaben zur leeren Hülse, weil der Konnex mit dem Bauvorhaben selbst verloren ginge. Auch eine rechtskonforme Vorgangsweise könnte in Ansehung der Möglichkeiten des § 39b Bautechnikgesetz dazu führen, dass eine Mehrfachverwendung von bestehenden Stellplätzen erfolgte, indem die erforderlichen Stellplätze für ein neues Bauvorhaben unter Hinweis auf das bestehende Eigentum an anderen Stellplätzen in einem bereits vorhandenen Bau nachgewiesen würden, unabhängig davon, ob diese Stellplätze als Pflichtstellplätze für diesen Bau vorgeschrieben worden seien. Allein diese Möglichkeit belege, dass im öffentlichen Interesse ein die zivilrechtliche Gestaltungsmöglichkeit beschränkender Eigentumseingriff zur Durchsetzung der baurechtlichen Bestimmungen unerlässlich sei.

Die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführerin wurde mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften führte die belangte Behörde begründend im Wesentlichen aus, unbestritten sei, dass die vorgeschriebenen Abstellplätze errichtet worden seien. Weiters sei unbestritten, dass die noch nicht verkauften Abstellplätze im Eigentum der Beschwerdeführerin stünden. Gemäß § 39b Abs. 1 Bautechnikgesetz seien Stellplätze nicht nur für die Zwecke der

Eigentümer, sondern generell in Ansehung des durch das Bauvorhaben verursachten Bedürfnisses zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zu errichten. Das Vorliegen von subjektiven, in der Person des Bauwerbers oder der Nutzer selbst gelegenen Umständen (z.B. wenn sämtliche Bewohner kein Kraftfahrzeug besäßen oder wenn ein Betriebsinhaber nur Fußgänger ansprechen wolle) rechtfertige keine Ausnahme. Subjektive Gründe blieben bei einer Ausnahmegenehmigung nach § 39b Abs. 4 Bautechnikgesetz außer Betracht. Dem Gesetz sei der Grundsatz zu entnehmen, dass alle, die durch Bauten den Verkehr vermehrten, verpflichtet seien, die der Allgemeinheit dadurch erwachsende Verkehrsbelastung zu vermindern (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 2. April 2009, Zl. 2007/05/0272). Für jedes Bauvorhaben seien somit die jeweils erforderlichen Pflichtstellplätze nachzuweisen. Diese bildeten einen untrennbaren Bestandteil eines auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung verwirklichten Bauvorhabens (Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 30. September 1997, Zl. 97/05/0137). Die Berufungsbehörde habe richtig erkannt, dass aus der zivilrechtlichen Zulässigkeit, eigenständiges Wohnungseigentum an Abstellplätzen zu schaffen und einen Verkauf an liegenschaftsfremde Personen durchzuführen, nicht abgeleitet werden könne, dass damit die öffentlich-rechtliche Bindung der Pflichtstellplätze an das Objekt umgangen werde. Die Durchführung des öffentlichen Interesses an einer Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der durch das Bauvorhaben verursacht werde, beschränke in diesem Fall die zivilrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

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 in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe die vorgeschriebene Anzahl an KFZ-Stellplätzen errichtet und diese den Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt bzw. zum Kauf angeboten. Dass diese Möglichkeit nicht von sämtlichen Wohnungseigentümern in Anspruch genommen worden sei, könne ihr nicht angelastet werden. § 39b Abs. 4 Bautechnikgesetz komme zum Tragen, wenn eine geringere Anzahl als die vorgesehene errichtet werde. Hier seien jedoch sämtliche vorgeschriebenen Abstellplätze errichtet worden. Die bescheidgegenständlichen Stellplätze stünden im Eigentum der Beschwerdeführerin. Mit dem Bescheid werde daher rechtswidrig in ihr Eigentumsrecht eingegriffen. Nach Ansicht der belangten Behörde müssten sämtliche KFZ-Stellplätze, die im Eigentum der betreffenden Erwerber stünden, und nicht nur jene der Beschwerdeführerin zur Nutzung aller Verkehrsteilnehmer offen stehen. Unzutreffend sei auch die Ansicht, dass aus der zivilrechtlichen Zulässigkeit nicht ableitbar sei, dass damit die öffentlich-rechtliche Bindung der Pflichtstellplätze an das Objekt umgangen werde. Im Übrigen habe die belangte Behörde den Sachverhalt in wesentlichen Punkten nicht festgestellt, kein ausreichendes Ermittlungsverfahren durchgeführt und den angefochtenen Bescheid auch nicht ausreichend begründet.

Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden.

§ 19 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40 idF

LGBl. Nr. 20/2010, lautet auszugsweise:

"§ 19

...

(2) Die einzelnen Teile eines Baues dürfen nur in einer der festgelegten (§ 9 Abs. 4) oder mangels einer solchen der aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Art des Verwendungszweckes entsprechenden und mit den im § 9 Abs. 1 Z 1 angeführten raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen übereinstimmenden Weise und nur so benützt werden, daß die Festigkeit und die Brandsicherheit des Baues und seiner einzelnen Teile sowie die Sicherheit der Bewohner nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere auch für die Aufstellung von Maschinen und anderen Gegenständen.

..."

Gemäß § 20 Abs. 7 leg. cit. hat die Behörde, wenn sie eine den in den §§ 17 Abs. 9 und 19 Abs. 2 aufgestellten Grundsätzen widersprechende Benützung eines Baues oder einzelner Teile feststellt, die zur Abstellung der festgestellten Missstände erforderlichen Verfügungen zu treffen.

§ 39b des Salzburger Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 75/1976 idF Nr. 31/2009, lautet auszugsweise:

"Verpflichtung zur Herstellung von

Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen

§ 39b

(1) Bei der Errichtung von Bauten, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sowie von Tribünenanlagen sind vom Bauwerber geeignete Stellplätze im Freien oder in Garagen in ausreichender Zahl und Größe und mit den erforderlichen Zu- und Abfahrten herzustellen. Zahl und Größe der Stellplätze richten sich nach Art und Zahl der im Hinblick auf den Verwendungszweck der Anlagen zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher. Diese Verpflichtung gilt auch dann, wenn Bauten oder Tribünenanlagen oder deren Verwendungszweck wesentlich geändert werden und sich dadurch der Bedarf nach Stellplätzen gegenüber dem bisherigen Zustand erhöht.

(2) Die Zahl der mindestens zu schaffenden Stellplätze ist für Bauten der nachstehenden Art unter Heranziehung der folgenden Schlüsselzahlen festzulegen:

a) bei Wohnbauten 1,2 Stellplätze je Wohnung, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl;

...

(3) Die Gemeinden sind berechtigt, die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze durch Verordnung, allenfalls in den Bebauungsplänen, im Hinblick auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse und Interessen abweichend von Abs 2 höher oder niedriger festzulegen. Dabei sind die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung, insbesondere ein vorhandenes Verkehrskonzept, die Lage des Bebauungsgebietes in der Gemeinde und dessen Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen. Unter solchen Umständen können im Bebauungsplan auch Obergrenzen für die Herstellung von Stellplätzen festgelegt werden. Eine Unterschreitung der Schlüsselzahl für Stellplätze für Wohnungen kommt dabei keinesfalls in Betracht.

(4) Von der Verpflichtung gemäß Abs 1 bis 3 kann die Baubehörde über Ansuchen durch Bescheid Ausnahmen zulassen, soweit nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles kein oder ein geringerer Bedarf nach Stellplätzen besteht. Die Umstände sind vom Bauwerber nachzuweisen. Im Bescheid über die Ausnahme sind die dafür maßgeblichen Umstände genau festzuhalten. Ist auf Grund einer gemäß § 16 Abs 5 der Salzburger Gemeindeordnung 1994 erlassenen Verordnung die Bezirkshauptmannschaft als Baubehörde zuständig, hat sie vor Erlassung eines solchen Bescheides die Gemeinde zu hören.

...

(8) Auf Flächen, die für die gemäß Abs 1 bis 7 notwendigen Stellplätze bestimmt sind, ist die Errichtung anderer, auch baubehördlich nicht bewilligungspflichtiger Anlagen unzulässig. Eine Änderung der Art des Verwendungszwecks ist vorbehaltlich der sonstigen Voraussetzungen aber zulässig, wenn gleich viele Ersatzstellplätze hergestellt werden."

Es trifft zwar zu, dass den einschlägigen Bestimmungen über Pflichtstellplätze der Grundsatz zu entnehmen ist, dass alle, die durch Bauten den Verkehr vermehren, verpflichtet sind, die der Allgemeinheit dadurch erwachsende Last im Hinblick besonders auf den ruhenden Verkehr zu vermindern (vgl. das auch von der belangten Behörde zitierte, zum Wiener Garagengesetz ergangene hg. Erkenntnis vom 2. April 2009, Zl. 2007/05/0272). Zu beachten ist aber jedenfalls, dass gemäß Art. 18 Abs. 1 B-VG die gesamte staatliche Verwaltung nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden darf. Ausgehend davon zeigt sich, dass für die Auffassung der belangten Behörde entsprechende gesetzliche Grundlagen fehlen:

Die Bestimmungen des § 39b Bautechnikgesetz normieren, dass eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht (Abs. 1) sowie in welcher Zahl diese Stellplätze zu errichten sind (Abs. 2 und 3). Ausnahmen nur von diesen Verpflichtungen regelt § 39b Abs. 4 leg. cit. Diese Bestimmung ist daher im gegenständlichen Zusammenhang nicht relevant, da die diesbezügliche Stellplatzverpflichtung insoweit unbestritten erfüllt wurde.

Bezüglich der Frage, ob Stellplätze tatsächlich benutzt werden und durch wen die Benützung letzten Endes tatsächlich rechtmäßig erfolgt, enthält das Baurecht keine Regelungen (es kann dahingestellt bleiben, ob solche Regelungen etwa auf der Grundlage des Art. 15 Abs. 9 B-VG zulässig wären). Unzulässig ist es lediglich, dass andere, auch nicht baubehördlich bewilligungspflichtige Anlagen auf Pflichtstellplätzen errichtet werden, und ebenso unzulässig ist es, dass eine andere Verwendung als zum Abstellen von Kraftfahrzeugen erfolgt, sofern nicht gleich viele Ersatzstellplätze hergestellt werden (§ 39b Abs. 8 leg. cit.).

Die belangte Behörde kann für ihre Auffassung auch nicht das hg. Erkenntnis vom 30. September 1997, Zl.97/05/0137 (ergangen zur OÖ. Bauordnung) ins Treffen führen. In diesem Erkenntnis ist es darum gegangen, dass bereits geschaffene Pflichtstellplätze nicht noch einmal als Pflichtstellplätze für ein anderes, neues Vorhaben angerechnet werden können. Der Fall ist daher mit dem vorliegenden in keiner Weise vergleichbar, weil es hier nicht darum geht, dass Pflichtstellplätze, die geschaffen wurden, nun für ein anderes Vorhaben noch einmal angerechnet werden sollen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis im Übrigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von dem behördlichen Ausspruch der Stellplatzverpflichtung im Baubewilligungsbescheid die privatrechtliche Verfügungsmöglichkeit zu unterscheiden ist.

Es besteht somit keine gesetzliche Grundlage für Aufträge der Baubehörde, allfällige Bestandgaben von KFZ-Pflichtstellplätzen an Personen außerhalb des Kreises der im gegenständlichen Bau (dessen Errichtung Anlass für die Stellplatzverpflichtung war) Wohnenden zu unterlassen. Die Frage der Zulässigkeit von solchen Bestandgaben richtet sich ausschließlich nach dem Zivilrecht.

Bereits die Berufungsbehörde hat davon angenommen, dass die gegenständlichen Absperranlagen zulässig sind. Ausgehend davon kann § 39b Abs. 8 erster Satz Bautechnikgesetz gegen sie nicht ins Treffen geführt werden. Es verbleibt somit die Frage, ob der Verfügungsberechtigte befugt ist, die Nutzung so zu sichern, indem er Vorkehrungen (etwa Schilder, Ketten oder - wie hier - sonstige zulässige Anlagen) anbringt, die andere von der Benützung ausschließen. Auch diesbezüglich gibt es keine baurechtlichen Bestimmungen, die - über § 39b Abs. 8 erster Satz Bautechnikgesetz hinausgehend - derartiges verbieten. Eine gesetzliche Grundlage für die Vorschreibung der Baubehörde, dass die gegenständlichen, zulässigen Absperranlagen dauernd offen sein müssen, besteht folglich auch nicht.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit § 79 Abs. 11 VwGG und § 3 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF Nr. 8/2014 in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 27. Februar 2015

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2013060145.X00

Im RIS seit

02.04.2015

Zuletzt aktualisiert am

23.04.2015

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at