jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/1/20 99/06/0113

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.01.2000

Index

L81705 Baulärm Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
L82250 Garagen;
L82255 Garagen Salzburg;
yy41 Rechtsvorschriften die dem §2 R-ÜG StGBl 6/1945 zuzurechnen sind;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §74 Abs1;
BauPolG Slbg 1973 §9 Abs7 litb;
BauRallg;
B-VG Art119a Abs5;
GaragenO Slbg 1997 §1 Abs8 impl;
RGaO §1 Abs8 idF Slbg 1976/076;
VwGG §27 Abs1;
VwGG §27;
VwGG §42 Abs4;
VwGG §62 Abs2;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Brandtner, über die Beschwerde des Dr. E in Z, vertreten durch Dr. W u.a. Rechtsanwälte in S, gegen die Salzburger Landesregierung, wegen Verletzung der Entscheidungspflicht mangels Entscheidung über eine Vorstellung in einer Bausache (weitere Parteien des Verfahrens: 1. Dr. H in W, vertreten durch Dr. G in Z,

2. Stadtgemeinde Zell am See, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Gemäß den §§ 42 Abs. 1 und 4 sowie 62 Abs. 2 VwGG in Verbindung mit § 80 Abs. 4 der Salzburger Gemeindeordnung 1994, LGBl. Nr. 107, wird der Vorstellung Folge gegeben, der bekämpfte Berufungsbescheid der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Zell am See vom 13. Jänner 1997, Zl. 36/1988, aufgehoben, und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückverwiesen.

Das Land Salzburg hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren des Beschwerdeführers wird abgewiesen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines Grundstückes im Gebiet der beteiligten Gemeinde, das an ein Grundstück grenzt, welches nunmehr im Eigentum der weiteren Verfahrenspartei Dr. H (in der Folge kurz: Bauwerber bzw. nunmehriger Bauwerber) steht und zuvor im Eigentum der G (in der Folge kurz: Bauwerberin oder auch frühere Bauwerberin bzw. seinerzeitige Bauwerberin) stand.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde vom 11. Juli 1988 wurde der seinerzeitigen Bauwerberin die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines nicht unterkellerten Garagenneubaues (in welchem auch ein Abstellraum für Gartengeräte und Gartenmöbel vorgesehen war) sowie zugleich gemäß § 25 Abs. 8 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) für eine Unterschreitung des Mindestabstandes zu benachbarten Grundstücken (darunter das Grundstück des Beschwerdeführers) erteilt. Dieser Bescheid wurde den verschiedenen Beteiligten des damaligen Bauverfahrens teils am 17., teils am 18. Juli und teils am 19. Juli 1988 zugestellt und blieb unbekämpft.

Mit Eingabe vom 4. April 1991 kam die frühere Bauwerberin bei der Behörde um Verlängerung der Baubewilligung "bis zum 11.07.1994" ein. Mit dem Bescheid des Bürgermeisters vom 7. Mai 1991 wurde die mit dem Bescheid vom 11. Juli 1988 erteilte Baubewilligung "auf weitere 3 Jahre verlängert".

Am 11. Juli 1994 langte bei der Gemeinde eine mit 8. Juli 1994 datierte Baubeginnanzeige gemäß § 12 Abs. 3 und 4 des Salzburger Baupolizeigesetzes (BauPolG) ein. Es handelt sich dabei um einen formularartigen Vordruck, der die Adressierung an die Stadtgemeinde, die Überschrift Baubeginnanzeige und die Gesetzesstelle, Name und Anschrift des Bauherrn (das war die frühere Bauwerberin), die Daten des Baubewilligungsbescheides, den Namen des Bauführers, die Datierung und die Unterschrift des Bauherrn (das ist die damalige Bauwerberin) enthält. Festzuhalten ist, dass in dieser Eingabe nicht angegeben ist, wann mit dem Bau begonnen werde (oder auch allenfalls, dass bereits mit dem Bau begonnen worden sei).

Mit Eingabe vom 30. Mai 1994, die bei der erstinstanzlichen Behörde am selben Tag einlangte, war die Bauwerberin um baubehördliche Genehmigung der Unterkellerung dieses Gebäudes eingekommen. Hiezu wurde für den 19. Juli 1994 eine Bauverhandlung anberaumt. Der Beschwerdeführer erhob rechtzeitig Einwendungen gegen das Vorhaben und machte insbesondere geltend, das Gebäude samt Keller sei rechtlich als ein Bauwerk anzusehen, das insgesamt einer (einheitlichen) Bewilligung bedürfe, wobei alle Teile dieses Bauwerkes die gesetzlichen Mindestabstände einhalten müssten, was aber nicht der Fall sei. In der Bauverhandlung vom 19. Juli 1994 kam es zu einer Erörterung des Vorhabens; festgehalten ist, dass die Bauwerberin die Vertagung der Bauverhandlung begehre, weil versucht werden solle, mit dem Beschwerdeführer ein Einvernehmen zu erzielen.

Mit Eingabe vom 24. April 1996 (eingelangt am 29. April 1996) wurde unter Anschluss von Plänen das Ansuchen betreffend die geplante Unterkellerung modifiziert. Diesbezüglich kam es am 3. Juni 1996 zu einer weiteren Bauverhandlung, im Zuge derer der beigezogene Amtssachverständige (ua.) erklärte, mit Schreiben vom 8. Juli 1994 sei die Baubeginnanzeige gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BauPolG der Baubehörde vorgelegt worden. Bei dem am "heutigen Tage durchgeführten Lokalaugenschein" sei durch ihn festgestellt worden, dass lediglich mit den Aushubarbeiten für die Fundierung des mit Bescheid vom 11. Juli 1988 genehmigten Bauvorhabens begonnen worden sei. Weiters kam es in dieser Bauverhandlung - durch einen Vertreter der Bauwerberin - zu einer geringfügigen Modifikation des Vorhabens. Der Beschwerdeführer verwies in der Verhandlung auf seine früheren Einwendungen (er wiederholte sie) und erhob weitere Einwendungen. Insbesondere wurde geltend gemacht, dass die Baubewilligung vom "07.11.1988" (richtig wohl: 11. Juli 1988) erloschen sei. Eine Verlängerung sei mit Bescheid vom 7. Mai 1991 auf die Dauer von drei Jahren erfolgt. Die Baubeginnanzeige sei am 11. Juli, somit nach Ablauf der Dreijahresfrist erstattet worden. Tatsächlich

sei mit dem Bau nicht begonnen worden. An Ort und Stelle sei dies vom bautechnischen Amtssachverständigen festgestellt worden. Es sei lediglich ein Aushub erfolgt, jedoch sei kein Mauerwerk errichtet worden. Nach der "nunmehrigen Judikatur des VwGH" (Anmerkung: diese wird nicht genannt) stelle dies keinen Baubeginn dar.

Die frühere Bauwerberin verstarb am 28. April 1996. Soweit vorliegendenfalls erheblich, ging das Eigentum an der zu bebauenden Liegenschaft auf den nunmehrigen Bauwerber über, der auch als Bauwerber das Verfahren fortsetzte.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 23. Oktober 1996 wurde auf Grund des Ansuchens vom 30. Mai 1994 (unter Berücksichtigung der später erfolgten Modifikationen) die angestrebte baubehördliche Bewilligung für die Errichtung dieser Garagenunterkellerung mit verschiedenen Vorschreibungen erteilt. Die Einwendungen des Beschwerdeführers wurden als unbegründet abgewiesen.

Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, führte die belangte Behörde unter anderem begründend aus, die Auffassung des Beschwerdeführers, die Baubewilligung vom 11. Juli 1988 sei bereits erloschen, sei unzutreffend. Gemäß den Bestimmungen des BauPolG erlösche eine Baubewilligung, wenn mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht binnen drei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen worden sei. Aus den im Bauakt aufliegenden Rückscheinen ergebe sich, dass der Bewilligungsbescheid vom 11. Juli 1988 mit 2. August 1988 in Rechtskraft erwachsen sei. Da noch vor Ablauf der dreijährigen Frist, welche am 2. August 1991 geendet hätte, um Fristverlängerung eingekommen und diese Frist auch bescheidmäßig um weitere drei Jahre verlängert worden sei, wäre die Baubewilligung frühestens am 2. August 1994 "abgelaufen". Gemäß der im Bauakt aufliegenden Baubeginnanzeige sei jedoch bereits am 8. Juli 1994 mit dem Bau begonnen worden, sodass zum Zeitpunkt des Baubeginns die Baubewilligung noch aufrecht gewesen sei. Bei den vom Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung (vom 3. Juni 1996) festgestellten Aushubarbeiten für die Fundierung des mit dem Bescheid vom 11. Juli 1988 genehmigten Bauvorhabens handle es sich jedenfalls um Baumaßnahmen für die Errichtung des mit diesem Bescheid bewilligten Bauvorhabens, was bedeute, dass im Sinne des BauPolG mit dem Bau begonnen worden sei. Die Errichtung von Mauerwerk sei hiezu nicht erforderlich.

Es treffe auch die Auffassung des Beschwerdeführers nicht zu, dass es sich hier um ein Bauwerk handle, welches nur als Ganzes bewilligt werden könne, sodass die Baubewilligung vom 11. Juli 1988 nicht mehr gelten solle. Es sei durchaus möglich, auch nur Teile von Bauten baubehördlich zu bewilligen. Vorliegendenfalls sei zunächst die Kleingarage baubehördlich bewilligt worden, in weiterer Folge sei - zulässigerweise - die unterirdische Erweiterung unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände (Anmerkung: hinsichtlich des unterirdischen Teiles) genehmigt worden. Nach Ansicht der Baubehörde seien dadurch jedenfalls subjektiv-öffentliche Nachbarrechte des Beschwerdeführers nicht verletzt worden. Würde man seiner Argumentation folgen, "so wäre bei jedem Zubau das Gesamtobjekt wieder neu zu bewilligen", was jedoch nicht den Bestimmungen des BauPolG entspreche.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, die mit dem hier bekämpften Berufungsbescheid vom 13. Jänner 1997 als unbegründet abgewiesen wurde. Nach Darstellung des Verfahrensganges führte die Berufungsbehörde begründend aus, dass mit dem erstinstanzlichen Bescheid die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Garagenunterkellerung bewilligt worden sei, die einen Abstand von 2 m zur Grenze des Grundstückes des Beschwerdeführers einhalte. Gemäß § 25 Abs. 5 BGG müssten unterirdische Bauten von der Grenze des Bauplatzes einen Abstand von mindestens 2,0 m haben. Vorliegendenfalls sei dieser Abstand eingehalten worden, was der Beschwerdeführer auch gar nicht bestreite.

Mit dem Bescheid vom 11. Juli 1988 sei die Errichtung einer Kleingarage im Sinne der Reichsgaragenordnung (RGaO) baubehördlich bewilligt worden. Wenn der Beschwerdeführer nun vorbringe, dass mit dem bekämpften erstinstanzlichen Bescheid die Unterkellerung der damals bewilligten Garage genehmigt worden sei und somit feststehe, dass es sich nicht mehr um eine Garage im Sinne der RGaO handle, weil das Bauwerk nunmehr einen Keller und ein Erdgeschoß habe, so sei diese Auffassung verfehlt. Zum einen habe er in keiner Weise begründet, warum eine unterkellerte Garage nicht mehr eine solche im Sinne der RGaO sein könne und zum andern finde diese Auffassung im Gesetz keinerlei Deckung. Weder der RGaO noch sonstigen baurechtlichen Bestimmungen sei zu entnehmen, dass eine Garage im Sinne der RGaO nicht unterkellert sein dürfe.

Der Beschwerdeführer sei zwar damit im Recht, dass eine Kleingarage und der dazu gehörige Keller nicht zwei Bauwerke, sondern ein Bauwerk darstellten, aber auch diesfalls sei dem Gesetz nicht zu entnehmen, dass ein derartiges Bauwerk nicht auf Grund zweier gesonderter Baubewilligungen errichtet werden könne. Würde man der

Argumentation des Beschwerdeführers folgen, so wären etwa Zu- oder Aufbauten bei Bauwerken nicht gesondert bewilligungsfähig und es müsste in diesen Fällen jedesmal das Gesamtbauwerk neu bewilligt werden. Dies sei jedoch nicht der Fall. Ganz selbstverständlich könne ein Bauwerk auf Grund mehrerer baubehördlichen Bewilligungen errichtet werden.

Der Beschwerdeführer sei jedenfalls durch den bekämpften erstinstanzlichen Bescheid nicht in subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt worden (wurde auch noch näher ausgeführt).

Dagegen erhob der Beschwerdeführer die nun verfahrensgegenständliche, bei der belangten Behörde am 23. Jänner 1997 eingebrachte, Vorstellung. Darin macht er geltend, es handle sich bei dem auf Grund der beiden Baubewilligungen genehmigten Gebäude nicht mehr um eine Kleingarage im Sinne RGaO, die auf Grund der Ausnahmebestimmung des § 11 Abs. 4 lit. a leg. cit. an der Nachbargrenze errichtet werden könne. Eine Kleingarage liege gemäß § 1 Z. 8 lit. a RGaO nur dann vor, wenn deren Fläche 100 m2 nicht übersteige. Nun habe das auf Grund der beiden Bewilligungen genehmigte Gebäude eine Fläche von "weit über 100 m2" (wurde näher ausgeführt).

In der Verhandlung vom 3. Juni 1996 habe er eingewendet, dass die Baubewilligung "am 7.11.1988" (gemeint wohl: vom 11. Juli 1988) erloschen sei. Die Bauwerberin habe um eine Verlängerung der Baubewilligung angesucht, die mit Bescheid vom 7. Mai 1991 auf die Dauer von drei Jahren erteilt worden sei. Die Baubeginnanzeige sei am 11. Juli 1994, somit nach Ablauf der Dreijahresfrist, erstattet worden. Vor Anzeige des Baubeginns dürften keine baulichen Maßnahmen gesetzt werden, weil es im § 12 Abs. 3 BauPolG heisse, dass der Bauherr den Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahmen der Baubehörde vorher schriftlich anzuzeigen habe. Somit stehe fest, dass der Aushub der Baugrube erst nach dem 11. Juli 1994 erfolgt sein könne. Zu diesem Zeitpunkt sei jedoch die verlängerte Baubewilligung "vom 7.11.1988" bereits erloschen.

Auch sei die Auffassung der Gemeindebehörden unzutreffend, dass eine Garage im Sinne der RGaO unterkellert sein dürfe. Gemäß § 1 Abs. 2 RGaO seien Garagen bauliche Anlagen oder Räume, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt seien. Da das Kellergeschoss, das mit dem Bescheid vom 23. Oktober 1996 bewilligt worden sei, nur über eine Wendeltreppe vom Erdgeschoss aus erreicht werden könne, sei es denkunmöglich, dass das Kellergeschoss zum Einstellen von Kraftfahrzeugen diene. Zwar könnten Garagen Nebenräume haben, jedoch seien Nebenräume im Sinne des § 1 Abs. 3 RGaO überbaute Zu- und Abfahrten, Waschräume, Werkstätten, Lagerräume, Büroräume etc., die jedoch betriebsmäßig zur Garage gehören müssten, das treffe auf den Keller nicht zu.

Bei dem mit Bescheid vom 11. Juli 1988 bewilligten Bauwerk handle es sich auch deshalb um keine Kleingarage im Sinne der RGaO, weil ein Abstellraum für Gartengeräte und Garagenmöbel mitbewilligt worden sei, der in keinem betrieblichen Zusammenhang mit einer Garage stehe, sodass es sich nicht um einen Neubau im Sinne des § 1 Abs. 3 RGaO handeln könne. Nun dürften mit einer Garage nur betriebsmäßig zu ihr gehörige Nebenräume mitbewilligt werden.

Die Gemeinde erstattete eine Äußerung (vom 14. Februar 1997) zu dieser Vorstellung, in welcher es unter anderem heißt, in § 1 Abs. 8 letzter Satz RGaO werde klargestellt, dass für die Flächenberechnung zur Beurteilung, ob es sich um eine Kleinanlage, eine Mittelanlage oder eine Großanlage handle, die lichte Grundfläche einschließlich der feuergefährdeten Nebenräume maßgebend sei. Dies bedeute, dass zur Flächenberechnung nur die tatsächlich nutzbare, also lichte Grundfläche, herangezogen werden dürfe und die Zurechnung der Mauerstärke daher unzulässig sei. Auch dann, wenn man auf das Kellergeschoß Bedacht nehme, handle es sich weiterhin um eine Kleingarage. Im Erdgeschoß betrage die nutzbare Fläche der Garage samt dem bewilligten Nebenraum 46,44 m2. Im Kellergeschoß betrage die nutzbare Fläche 53,35 m2, was insgesamt eine nutzbare Fläche von 99,79 m2, somit von weniger als 100 m2 ergebe.

Die belangte Behörde holte weiters eine Stellungnahme eines hochbautechnischen Sachverständigen vom 19. März 1997 ein (in welcher unter anderem die "anrechenbare Nutzfläche" von Erdgeschoß und Kellergeschoß zusammen mit 99,42 m2 beziffert wird).

Mangels Entscheidung der belangten Behörde über die Vorstellung erhob der Beschwerdeführer die gegenständliche, am 19. Juli 1999 zur Post gegebene und tags darauf beim Verwaltungsgerichtshof eingelangte Säumnisbeschwerde. Die belangte Behörde hat die ihr vom Verwaltungsgerichtshof gesetzte Nachfrist zur Nachholung des versäumten Bescheides ungenützt verstreichen lassen und die Akten zur Entscheidung durch den Verwaltungsgerichtshof vorgelegt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat den Parteien des Verfahrens (soweit dies nicht schon zuvor geschehen war) Gelegenheit zur Äusserung zur Vorstellung, zur Äusserung der Gemeinde zur Vorstellung und zur Stellungnahme vom 19. März 1997 gegeben. Der Beschwerdeführer und die Gemeinde haben eine Äusserung erstattet.

Zwischenzeitig wurde im Wege der Gemeindebehörden und der belangten Behörde eine Eingabe des nunmehrigen Bauwerbers vom 18. November 1999 an die Gemeinde (die am selben Tag dort einlangte) dem Verwaltungsgerichtshof nachgereicht, wonach "das Ansuchen betreffend Unterkellerung vom 30.5.1994 und das Ergänzungsansuchen vom 24.4.1996" zurückgezogen werde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat hierauf die weiteren Verwaltungsakten (betreffend die Entwicklung der Sache nach Einbringung der Vorstellung) beigeschafft. Daraus ergibt sich, dass der Bauwerber ein von der nun verfahrensgegenständlichen Baubewilligung abweichendes Vorhaben ausgeführt hat, und hiezu mit Schriftsatz vom 4. Dezember 1997 eine Bauanzeige erstattete, die mit dem Bescheid des Bürgermeisters vom 23. Dezember 1997 gemäß den § 22 Abs. 1 lit. a, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 9 und § 10 BauPolG 1997, LGBl. Nr. 40/1997, "idgF" zur Kenntnis genommen wurde. Der Beschwerdeführer hatte seinerseits einen Antrag gem. § 16 Abs. 6 BauPolG gestellt, welcher (nach Einbringung eines Devolutionsantrages) von der Gemeindevertretung mit Bescheid vom 4. November 1999 abgewiesen wurde (es geht dabei auch um hier beschwerdegegenständliche Fragen); dagegen erhob der Beschwerdeführer Vorstellung (über die noch nicht entschieden wurde).

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Säumnisbeschwerde ist zulässig; da die belangte Behörde den versäumten Bescheid nicht nachgeholt hat, ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Vorstellung des Beschwerdeführers auf den Verwaltungsgerichtshof übergegangen.

Die strittige Baubewilligung wurde mit dem bekämpften Berufungsbescheid vom 13. Jänner 1997 rechtskräftig erteilt (wenngleich dieser Bescheid infolge rechtzeitiger Bekämpfung mit Vorstellung behebbar ist). Solange der Berufungsbescheid dem Rechtsbestand angehört, kann die Erklärung des Bauwerbers vom 18. November 1999, die zugrundeliegenden Bewilligungsanträge zurückzuziehen, nicht wirksam werden.

Im Beschwerdefall ist im Hinblick auf den Zeitpunkt der Entscheidung der Gemeindevertretung als Berufungsbehörde das Salzburger Baupolizeigesetz, LGBl. Nr. 117/1973 in der Fassung LGBl. Nr. 13/1995, sowie die als Landesgesetz geltende Reichsgaragenordnung, dRGBl. I Seite 219 in der Fassung LGBl. Nr. 76/1976, anzuwenden.

Im Beschwerdefall ist inbesondere § 1 RGaO (der Begriffsbestimmungen enthält) von Bedeutung.

Nach Abs. 2 dieser Bestimmung sind Garagen bauliche Anlagen oder Räume, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind.

Nach Abs. 3 sind Nebenräume betriebsmäßig zu Garagen gehörige Räume, wie überbaute Zu- und Abfahrten, Waschräume, Werkstätten, Lagerräume, Büroräume, Räume für die Gefolgschaft und dergleichen.

Nach Abs. 4 sind feuergefährdete Räume Garagen und die Nebenräume, in denen brennbare Gase oder Dämpfe auftreten können.

Nach Abs. 5 sind Zubehöranlagen die Nebenräume und die zu Garagen und Einstellplätzen gehörigen sonstigen Anlagen, wie Zu- und Abfahrten, Wendeplätze, Waschplätze und dergleichen.

Nach Abs. 8 sind Einstellplätze und Garagen bei einer Fläche

a) bis 100 Quadratmeter Kleinanlagen (Kleingaragen, Kleineinstellplätze),

b) über 100 Quadratmeter bis 400 Quadratmeter Mittelanlagen (Mittelgaragen, Mitteleinstellplätze),

c) über 400 Quadratmeter Großanlagen (Großanlagen, Großeinstellplätze).

Maßgebend ist die lichte Grundfläche einschließlich der feuergefährdeten Nebenräume.

Nach § 9 Abs. 7 lit. b BauPolG erlischt eine Baubewilligung, wenn mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht binnen drei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen worden ist. Nach dem vorletzten Satz des Abs. 7 kann die Behörde diese Frist einmal um drei Jahre verlängern, wenn vor ihrem Ablauf darum angesucht worden ist und triftige Gründe dafür vorliegen.

Die Argumentation des Beschwerdeführers, es könne sich vorliegendenfalls (schon deshalb) nicht um eine Kleingarage im Sinne der RGaO handeln, weil die Fläche von 100 m2 überschritten werde, ist unzutreffend, und zwar auch dann, wenn man die Gesamtfläche der Räume im Erdgeschoss und die Gesamtfläche des Kellergeschosses heranzieht. Es kommt nämlich nach § 1 Abs. 8 letzter Satz RGaO auf die "lichte Grundfläche" an, was bedeutet, dass auf die Wandstärken nicht Bedacht zu nehmen ist. Nach den maßgeblichen Plänen beläuft sich die lichte Grundfläche des Kellergeschosses auf 53,35 m2, die Summe der lichten Grundfläche beider Räume im Erdgeschoß gemäß der Baubewilligung vom 11. Juli 1988 auf 46,44 m2, was eine Summe von 99,79 m2 ergeben würde. Vorliegendenfalls soll aber (auch) der im Erdgeschoß als Abstellraum bewilligte Raum vergrößert (und der andere Raum dementsprechend verkleinert) werden, um Platz für die Wendeltreppe in das Kellergeschoß zu bieten. Die Maße des Erdgeschoßes selbst bleiben unverändert. Dadurch kommt es gemäß den maßgeblichen Bauplänen zu einer Verlängerung jedenfalls der einen Wand und damit zu einer Vergrößerung der Fläche, die diese Mauer einnimmt, was keinesfalls zu einer Vergrößerung der maßgeblichen lichten Grundfläche auf mehr als 100 m2 führt. Dieser Einwand des Beschwerdeführers geht daher ins Leere.

Die nun verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen sind, rechtlich gesehen, teils als Zubau (Kellergeschoß) zu dem mit Bescheid vom 11. Juli 1988 bewilligten Gebäude und teils als Umbau (soweit das Erdgeschoß betroffen ist - Einbau der Wendeltreppe, Vergrößerung des seinerzeitig als Holzlager bewilligten Raumes) dieses Gebäudes anzusehen. Die Auffassung des Beschwerdeführers, ein solcher Zubau bzw. Umbau sei rechtlich gar nicht möglich, vielmehr bedürfte das gesamte Bauwerk einer eigenen Bewilligung (und es greife die Baubewilligung vom 11. Juli 1988 nicht) ist, wie die Gemeindebehörden richtig erkannt haben, unzutreffend.

Richtig hat der Beschwerdeführer aber erkannt, dass vorliegendenfalls die streitgegenständliche Bewilligung für diesen Zu- bzw. Umbau nur dann rechtens erteilt werden durfte, wenn die Baubewilligung vom 11. Juli 1988 noch nicht erloschen war. Unter "Baubeginn" ist jede auf die Errichtung eines bewilligten Bauwerkes gerichtete bautechnische Maßnahme anzusehen (siehe das hg. Erkenntnis vom 28. März 1966, Slg. 6893/A, zu einer vergleichbaren Bestimmung der früheren Niederösterreichischen Bauordnung). Erdarbeiten, durch welche der Ablauf der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung unterbrochen wird, sind nur solche, die der Verwirklichung des Bauvorhabens dienen (siehe die E 176 zu § 9 BauPolG in Hauer, Salzburger Baurecht3; vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1998, Zl. 97/06/0113). Der Beschwerdeführer zieht nicht in Zweifel, dass solche Erdarbeiten stattgefunden haben, bestreitet aber, dass sie rechtzeitig erfolgten. Damit zeigt er im Ergebnis einen Verfahrensmangel auf, wenngleich seine Auffassung, die Baubewilligung wäre am 11. Juli 1994 jedenfalls erloschen gewesen, unzutreffend ist. Wie die Gemeindebehörden zutreffend erkannt haben, ist nämlich die Dreijahresfrist, wie sich aus dem Gesetz unmissverständlich ergibt und was der Beschwerdeführer übergeht, ab der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides (Zustellung frühestens am 17. Juli 1988) zu berechnen. Diese Dreijahresfrist wurde mit dem Bescheid vom 7. Mai 1991 nochmals um 3 Jahre verlängert, war daher am 11. Juli 1994 keinesfalls abgelaufen. Zur Frage des Baubeginnes heißt es im erstinstanzlichen Bescheid lediglich, gemäß der im Bauakt erliegenden Baubeginnanzeige sei bereits am 8. Juli 1994 mit dem Bau begonnen worden. Diese Annahme ist aber aktenwidrig, weil diese Baubeginnanzeige eine solche Aussage nicht enthält. Weitere Feststellungen zur Frage des Baubeginns wurden weder im erstinstanzlichen Bescheid noch im bekämpften Berufungsbescheid getroffen (nach der gegebenen Verfahrenslage mangelt es auch an entsprechenden Ermittlungsschritten).

Das bedeutet, dass das Verfahren vor den Gemeindebehörden mangelhaft blieb, weshalb in Stattgebung der Vorstellung der bekämpfte Berufungsbescheid zu beheben war.

Mit der Wirksamkeit der Behebung des Berufungsbescheides wird aber die Erklärung des Bauwerbers, das zugrundeliegende Baugesuch zurückzuziehen, wirksam werden. Das bedeutet, dass die Berufungsbehörde (beurteilt nach der nun gegebenen Verfahrenslage) sich darauf zu beschränken haben wird, auf Grund der Zurückziehung des zugrundeliegenden Baugesuches ohne weiteres Verfahren der Berufung Folge zu geben und den bekämpften erstinstanzlichen Bescheid gemäß § 66 Abs. 4 AVG ersatzlos zu beheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das bedeutet, dass dem Beschwerdeführer vorliegendenfalls nur der Schriftsatzaufwand in Höhe von S 12.500,-- und die Beschwerdegebühr von S 2.500,-- zuzuerkennen waren. Der mehrfache Zuspruch von Schriftsatzaufwand kommt nicht in Betracht. Die Äusserung in dem am 22. Dezember 1999 eingelangten, undatierten Schriftsatz des Beschwerdeführers, für welchen Stempelgebühren entrichtet wurden, deren Ersatz nun ebenfalls angesprochen wird,

ist aber dem Vorstellungsverfahren zuzuordnen, welches der Verwaltungsgerichtshof anstelle der belangten Behörde durchzuführen hatte. Diesbezüglich gilt § 74 Abs. 1 AVG, wonach jeder Beteiligte die ihm im Verwaltungsverfahren erwachsenden Kosten selbst zu tragen hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1990, Zl. 90/18/0010).

Wien, am 20. Jänner 2000

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Verletzung der Entscheidungspflicht Allgemein Behördliche Angelegenheiten Verletzung der Entscheidungspflicht durch Gemeindebehörden und Vorstellungsbehörden

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1999060113.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at