jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/6/30 98/05/0014

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.06.1998

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Niederösterreich;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
50/01 Gewerbeordnung;

Norm

BauO NÖ 1976 §92 Abs1 Z1;
BauRallg;
GewO 1994 §2 Abs1 Z2;
GewO 1994 §2 Abs4;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2 idF 8000-10;
ROG NÖ 1976 §19 Abs2 Z1 idF 8000-10;
ROG NÖ 1976 §19 Abs4 idF 8000-10;
ROG NÖ 1976 idF 8000-10;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Marktgemeinde Gerasdorf bei Wien, vertreten durch Dr. Wolfgang Berger, Dr. Christine Kolbitsch, Dr. Heinrich Vana, Dr. Gabriele Vana-Kowarzik, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte in Wien II, Taborstraße 10/2, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 16. Dezember 1997, Zl. RU1-V-95085/05, betreffend Versagung einer Baubewilligung und baupolizeilichen Auftrag (mitbeteiligte Partei: Leopold Friedlmayer in Seyring, Rechte Dorfstraße 12),

Spruch

1. den Beschluß gefaßt:

Die Beschwerde wird, soweit sie sich gegen Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides richtet, als unzulässig zurückgewiesen.

2. zu Recht erkannt:

Im übrigen wird der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 19. März 1993 bewilligte der Bürgermeister der beschwerdeführenden Gemeinde als Baubehörde der mitbeteiligten Partei die Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Nr. 791/29, Gz. 1228, KG Seyring. Mit einem am 9. Mai 1995 bei der beschwerdeführenden Gemeinde eingelangten Ansuchen beantragte der Mitbeteiligte die Abänderung der Baubewilligung des mit Bescheid vom 19. März 1993 bewilligten Vorhabens. Das Ansuchen wurde in der Folge zurückgezogen.

Mit einem bei der beschwerdeführenden Gemeinde am 11. April 1996 eingelangten Ansuchen beantragte der Mitbeteiligte die Änderung des Verwendungszweckes der gegenständlichen Lagerhalle in "Stallungen, Lagerräume, Bewegungsraum, Aufenthalts- und Wirtschaftsräume, Kontrollräume, Appartements und der notwendigen Nebenräume" laut Auswechslungsplan Nr. 367 von 04/96. Anläßlich einer am 29. Mai 1996 durchgeführten Bauverhandlung stellte der Bürgermeister der beschwerdeführenden Gemeinde fest, daß die mit Bescheid vom 19. März 1993 bewilligte Baulichkeit offenbar nicht entsprechend der damaligen Baubewilligung fertiggestellt worden sei. Der Mitbeteiligte bestätigte dies. Der bautechnische Sachverständige führte in der Verhandlung aus, daß das mit Bescheid vom 19. März 1993 bewilligte Bauvorhaben ein Gebäude mit einer Gesamtlänge von ca. 100 m und einer Breite von 20 m sei. Es sei in drei Brandabschnitte unterteilt, die Firsthöhe des mittleren Hallenteiles sollte 10,35 m über dem Außenniveau zu liegen kommen, jene der beiden kleineren Hallen 9,35 m. Die Gebäudehöhe sollte laut Plan 5,55 m betragen. Die Halle sollte in einem Abstand von 10 m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 791/8 und 5 m vom Grundstück Nr. 791/3 errichtet werden. Errichtet worden sei ein Gebäude im Ausmaß von 101,87 m mal 20,6 m in einem Abstand von 12,45 m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 791/8. Mit Ausnahme der beiden Kopfteile sei das Gebäude mit einer tragenden Konstruktion aus Stahl ausgeführt. Die Gebäudehöhe betrage 6,70 m, die Firsthöhe sei 11,10 m bzw. 10,21 m und 10,26 m. Das Objekt sei in keine Brandabschnitte eingeteilt, es werde im östlichen Teil ein Stall eingerichtet, der von einer Reithalle durch einen zweigeschoßigen massiven Einbau getrennt werde. In diesem Einbau seien im Obergeschoß zwei Wohnungen, bestehend aus Wohnraum, Vorraum mit Kochgelegenheit und Dusche mit WC, errichtet. Im westlichen Teil sei der zweigeschoßige Teil wesentlich vergrößert, wobei die ursprünglich geplanten tragenden Wände nicht ausgeführt worden seien. Die nunmehr errichteten tragenden Wände stünden an ganz anderen Stellen. In diesem Gebäudeteil sollten im Erdgeschoß ein Frühstücks- und Aufenthaltsraum, eine Küche mit Aufenthaltsraum sowie WC-Anlagen errichtet werden. Im östlichen, zweigeschoßigen Teil werde das Erdgeschoß als Stall- und Lagerraum genutzt. Im Obergeschoß würden 8 Wohnungen, jeweils bestehend aus Wohnraum, Vorraum und Küche sowie Dusche mit WC eingebaut. In Längsrichtung des Gebäudes würde annähernd in Gebäudemitte ein Installationskeller ausgeführt. Das rechte Gebäude entspreche weder in Größe, Lage und Konstruktion noch in der Nutzung dem ursprünglich eingereichten Projekt. Die in die gesamte Außenhaut des Gebäudes eingebauten Fenster bzw. Belichtungsflächen seien augenscheinlich nicht nachträglich ausgestemmt worden, die Überlager zögen sich über die gesamte Gebäudefront. Die bereits fertiggestellten Decken über dem Erdgeschoß seien nicht nachträglich eingebaut worden. Es müsse daher das gegenständliche Gebäude bautechnisch zur Gänze neu beurteilt werden. Das Projekt reiche jedoch für die Beurteilung aus bautechnischer Sicht nicht aus, der Sachverständige führte insgesamt 13 Punkte an, in denen das gegenständliche Projekt zu ergänzen sei. Der Mitbeteiligte erklärte, innerhalb einer Frist von 4 Wochen die fehlenden Unterlagen vorzulegen. Im Akt erliegen Auswechslungspläne mit dem Datum Juni 1996 und den Nummern 378a, 378b und 378c sowie eine Baubeschreibung der Firma E. vom 25. Juni 1996. Weiters erliegt im Akt ein Bewährungsplan Nr. 027 mit dem Datum 21. März 1995 sowie die technische Beschreibung der Heizungsanlage vom 18. Juli 1996. Mit Datum 25. Juni 1996 legte der Mitbeteiligte die Angaben über den landwirtschaftlichen Betrieb und mit Datum vom 24. Juni 1996 die Pläne über das Objekt Lagerhalle-Stall vor.

Am 29. August 1996 erstellte der agrartechnische Sachverständige ein Gutachten über die gegenständliche Bauführung

im Grünland. Er kam darin nach rechtlichen Ausführungen zu dem Schluß, daß die Schaffung von Wohnräumen zur Vermietung gemäß § 19 Nö. ROG nur durch Zu- und Umbauten erfolgen dürfe und nicht als Neubauten. Hier scheine außer Zweifel zu stehen, daß das Gebäude in der eingereichten und in der Natur bereits vorhandenen Form zur Gänze einen Neubau darstelle, weshalb ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan vorliege.

Mit Bescheid vom 16. November 1996 wies der Bürgermeister der beschwerdeführenden Gemeinde das Ansuchen des Mitbeteiligten vom 11. April 1996 wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan unter I ab, trug im Spruchteil II den Abbruch des gegenständlichen Gebäudes ohne Fristsetzung auf und schrieb im Spruchteil III dem Mitbeteiligten den Ersatz von Verfahrenskosten in der Höhe von S 23.760,-- vor. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung des Mitbeteiligten hat der Gemeinderat mit Bescheid vom 6. März 1997 hinsichtlich der Spruchpunkte I und II als unbegründet abgewiesen, hinsichtlich des Spruchpunktes III gab er der Berufung insofern Folge, als die Verfahrenskosten in der Höhe von S 21.900,-- vorgeschrieben wurden. Gegen diesen Bescheid erhob der Mitbeteiligte Vorstellung. Die belangte Behörde hat mit Bescheid vom 16. Dezember 1997 unter Spruchpunkt 1. der Vorstellung hinsichtlich des Spruchteiles, mit welchem der Berufung keine Folge gegeben wurde, stattgegeben, den angefochtenen Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der beschwerdeführenden Gemeinde zurückverwiesen. Im übrigen wurde die Vorstellung unter Spruchpunkt 2. als unzulässig zurückgewiesen.

Zur Begründung wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens unter Hinweis auf § 19 Abs. 2 Z. 1 und Abs. 4 Nö. ROG 1976 im wesentlichen ausgeführt, es sei im gegenständlichen Fall eine Maschineneinstellhalle baubehördlich bewilligt worden. Es sei ein Gebäude errichtet worden, das im äußeren Erscheinungsbild großteils zwar eine Maschinenhalle darstelle, jedoch in den Ausmaßen sowie in der Konstruktionsart, in der Situierung sowie im Verwendungszweck anders als bewilligt ausgeführt worden sei. Zu Recht sei daher zunächst die Baubehörde davon ausgegangen, daß der Mitbeteiligte von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht habe, da er ein "aliud" errichtet habe. Es sei grundsätzlich zu überprüfen, ob das nunmehr bestehende Gebäude einer nachträglichen baubehördlichen Bewilligung zugänglich sei. Es stellten sowohl die Pferdezucht als auch das Bereithalten eigener Reittiere bzw. das Einstellen fremder Reittiere ein landwirtschaftliches Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung dar. Es sei nicht erkennbar, weshalb der Bewegungsraum für Pferde nicht zur Ausübung der Landwirtschaft gehören sollte. Gemäß der Bestimmung des § 19 ROG sei ein Zu- und Umbau bei nicht als Nebengebäuden anzusehenden Gebäuden (bis 100 m2) zur Vermietung von maximal 10 Fremdenbetten zulässig. Nach der zitierten Bestimmung sei ein Neubau für die Errichtung von Räumlichkeiten zur Vermietung von Fremdenbetten nicht zulässig. Ganz offensichtlich ziele diese Bestimmung jedoch darauf ab, daß nicht gesonderte Gebäude zur Vermietung errichtet werden sollten und es könne nicht die Intention dieser Gesetzesbestimmung sein, daß - um einen zulässigen Umbau zu bewirken - ein anschließend zumindest teilweise abzubrechendes Gebäude errichtet werden müsse. Der gegenständliche Bau sei aber nicht ausschließlich zum Zwecke der Vermietung von Fremdenbetten errichtet. Das Gutachten des agrartechnischen Sachverständigen lasse Aussagen hinsichtlich der Entsprechung des gegenständlichen Betriebskonzeptes in bezug auf § 19 Nö. ROG vermissen. Es beschränke sich im wesentlichen darauf, zu beschreiben, daß es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um einen Neubau handle, bei dem die Errichtung von Wohnräumen für die Vermietung von höchstens 10 Fremdenbetten nicht zulässig sei. Das gegenständliche Gutachten werde im fortgesetzten Verfahren im Hinblick auf die Angaben des Mitbeteiligten in seinem Schreiben vom 24. Juni 1996 zu ergänzen sein. Aufgrund der Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen vom 11. Juli 1996, wonach § 112 BTV nicht eingehalten werde, hätte die Baubehörde dem Mitbeteiligten einen Verbesserungsauftrag erteilen müssen, um gegebenenfalls vom Recht der Zurückweisung gemäß § 13 AVG Gebrauch machen zu dürfen. Im übrigen habe der Mitbeteiligte am 18. Juni 1996 ein Heizungsprojekt vorgelegt.

Die Vorstellung gegen die Kostenentscheidung habe deshalb zurückgewiesen werden müssen, weil die Vorstellung hinsichtlich der Kostenentscheidung keinen begründeten Antrag enthält.

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

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zunächst ist festzustellen, daß sich die Beschwerde gegen beide Spruchpunkte des aufsichtsbehördlichen Bescheides

richtet, hinsichtlich der Zurückweisung der Vorstellung (Kostenentscheidung) enthält die Beschwerde jedoch keinerlei Ausführungen. Auch der Verwaltungsgerichtshof vermag nicht zu erkennen, inwiefern die beschwerdeführende Gemeinde durch die Zurückweisung einer Vorstellung (im Kostenpunkt) in ihren Rechten verletzt sein könnte.

Die Beschwerde zu Spruchpunkt 2. des aufsichtsbehördlichen Bescheides war daher mangels Rechtsverletzungsmöglichkeit als unzulässig zurückzuweisen.

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde als Grünland-landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

§ 19 Abs. 2 Nö. ROG 1976, in der Fassung der Novelle LGBl. 8000-10, lautet wie folgt:

"(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Nutzungsarten zu gliedern:

1. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Errichtung von Wohngebäuden im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber sowie der Übernehmer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung dienen. Bei den zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gehörenden Gebäuden, die nicht als Nebengebäude anzusehen sind, sind Zu- und Umbauten für die Errichtung von Wohnräumen für die Vermietung von höchstens 10 Fremdenbetten je land- und forstwirtschftlichem Betrieb zulässig."

Nach Abs. 4 dieser Bestimmung dürfen im Grünland Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sowie die Herstellung und Abänderung von baulichen Anlagen nur dann bewilligt werden, wenn sie für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich sind.

Im Bescheid ihres Gemeinderates vom 6. März 1997 sowie in der Beschwerde vertritt die Beschwerdeführerin die Ansicht, daß die Errichtung des geplanten Projektes im Widerspruch zu § 19 Abs. 2 NÖ. ROG stehe, da durch den vorliegenden Neubau kein Beherbergungsbetrieb entstehen dürfe. Ein Neubau liege deshalb vor, weil von der ursprünglich im Jahre 1993 erteilten Baubewilligung wesentlich abgewichen worden sei, sodaß ein aliud vorliege.

Gemäß § 2 Z. 21 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 ist ein Nebengebäude ein ebenerdiges Bauwerk geringeren Umfanges, dessen bebaute Fläche jedenfalls 100 m2 nicht überschreitet (z.B. Kleingarage, Gartenhäuschen). Das projektierte Gebäude ist schon aufgrund seiner Größe nicht als Nebengebäude im Sinne des § 2 Z. 21 NÖ. BO 1976 zu qualifizieren. Die NÖ. BO und das NÖ. ROG verwenden zwar den Begriff "Umbau", enthalten aber keine Definition dieses Begriffes. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist darunter eine so umfassende Abänderung des Gebäudes zu verstehen, daß dieses danach als ein anderes anzusehen ist; der Umbau eines Gebäudes kann auch mit der Änderung seines Verwendungszweckes verbunden sein (vgl. dazu die Anmerkung 4 in Hauer-Zaussinger, NÖ. Bauordnung, 4. Auflage, S. 315).

Mit Bescheid vom 19. März 1993 war die Errichtung einer Maschinenhalle mit den Ausmaßen von 100 m mal 20 m bewilligt worden.

Das bei der beschwerdeführenden Gemeinde am 11. April 1996 eingelangte Ansuchen, welches ein Bauvorhaben betraf, das auch größtenteils verwirklicht wurde, weicht von dem mit Bescheid vom 19. März 1993 bewilligten Vorhaben sowohl hinsichtlich der Lage (der Abstand zur Grenze des Grundstückes 791/8 beträgt nicht 10 m, sondern 12,45 m) als auch hinsichtlich der Gebäudehöhe, Firsthöhe, Länge und Breite und der Konstruktion (es wurden keine Brandabschnitte eingehalten) sowie dadurch ab, daß ein zweigeschoßiges Gebäude errichtet wurde. Der westliche Teil wurde wesentlich vergrößert, wobei auch die ursprünglich geplanten tragenden Wände nicht ausgeführt wurden. Die nunmehr errichteten tragenden Wände stehen an anderen Stellen. Im errichteten und mit Eingabe vom 11. April 1996 beantragten Projekt sind Fensteröffnungen enthalten, die im ursprünglichen Projekt nicht vorgesehen waren. Aufgrund dieser umfangreichen Änderungen des Projektes ist davon auszugehen, daß das mit Bescheid vom 19. März 1993 bewilligte Projekt nicht zur Ausführung gelangt ist, daher mit der Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde und somit das Recht, das aus dem Bescheid vom 19. März 1993 erwachsen war, gemäß § 103 Abs. 1 BO bei Einlangen des Baugesuches vom 11. April 1996 bereits erloschen war, weil nicht innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides vom 19. März 1993 von der erteilten Bewilligung Gebrauch gemacht worden ist.

Vielmehr hat die mitbeteiligte Partei gegenüber dem bewilligten Vorhaben ein "aliud" errichtet und in der Folge auch dessen Bewilligung beantragt. Es konnte daher das am 11. April 1996 bei der beschwerdeführenden Gemeinde eingelangte Ansuchen in bezug auf das mit Bescheid vom 19. März 1993 bewilligte Projekt weder einen Umbau noch einen Zubau zum Inhalt haben; es liegt vielmehr ein Neubau vor.

Zutreffend hat allerdings die belangte Behörde ausgeführt, daß sowohl die Pferdezucht als auch das Bereithalten eigener Reittiere bzw. das Einstellen fremder Reittiere ein landwirtschaftliches Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung darstellen kann. Der Verwaltungsgerichtshof teilt auch die Ansicht der belangten Behörde, wonach gemäß § 19 ROG ein Neubau für die Errichtung von Räumlichkeiten zur Vermietung von Fremdenbetten nicht zulässig ist.

§ 19 Abs. 2 Z. 1 Nö. ROG 1976 in der hier anzuwendenden Fassung der Novelle LGBl. 8000-10 läßt nämlich nur eine Deutung dahingehend zu, daß ausschließlich Zu- und Umbauten für die Errichtung von Wohnräumen für die Vermietung von

10 Fremdenbetten gestattet sind.

Im Beschwerdefall wurde nun, da, wie oben ausgeführt, in bezug auf das mit Bescheid vom 19. März 1993 bewilligte Projekt weder ein Umbau noch ein Zubau vorliegt, ein Neubau errichtet, der jedoch für die Errichtung von Wohnräumen für

10 Fremdenbetten unzulässig ist, wie der Gemeinderat der beschwerdeführenden Gemeinde zutreffend erkannt hat. An der im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 1 Nö. ROG 1976 unzulässigen Errichtung eines Neubaues für Wohnräume für Fremdenbetten ändert auch der Umstand nichts, daß in dem Neubau auch Stallungen vorgesehen sind und damit nicht ein "gesondertes Gebäude zur Vermietung", wie die belangte Behörde ausführte, errichtet werden sollte. Wenn der Gesetzgeber die von der Landesregierung gewünschte Interpretation gewollt hätte, so hätte er dies durch eine entsprechende Formulierung zum Ausdruck bringen müssen.

Da der Gemeinderat somit zutreffend die beantragte Baubewilligung versagt und den Abbruch des konsenslos errichteten Gebäudes angeordnet hat, hat die belangte Behörde durch die Aufhebung dieses Bescheides die beschwerdeführende Gemeinde in ihrem subjektiven Recht auf Selbstverwaltung im Sinne des Art. 116 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 119a Abs. 9 B-VG verletzt.

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

Der Zuspruch von Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung

BGBl. Nr. 416/1994.

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Verordnungen Verhältnis Verordnung - Bescheid VwRallg4Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1998050014.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

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