

TE Vwgh Erkenntnis 2004/4/27 2003/05/0066

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.04.2004

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;

Norm

BauO Wr §127 Abs8 lit a;
BauO Wr §129 Abs10;
BauRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2003/05/0067 2003/05/0068 2003/05/0069

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 Beschwerden

1. der Erika Hödl in Wien, vertreten durch Mag. Gerhard Stauder, Rechtsanwalt in Wien 7, Siebensterngasse 42, gegen die Bescheide der Bauoberbehörde für Wien je vom 4. Dezember 2002, a) Zl. BOB - 51/02, betreffend eine Baueinstellung (Beschwerde Zl. 2003/05/0067) und b) Zl. BOB - 189/02, betreffend einen Beseitigungsauftrag (Beschwerde Zl. 2003/05/0066), und 2. der Ilse Neubauer in Wien, ebenfalls vertreten durch Mag. Gerhard Stauder (wie zuvor), gegen die Bescheide der Bauoberbehörde für Wien je vom 4. Dezember 2002, a) Zl. BOB - 50/02, betreffend eine Baueinstellung (Beschwerde Zl. 2003/05/0068), und b) Zl. BOB - 188/02, betreffend einen Beseitigungsauftrag (Beschwerde Zl. 2003/05/0069), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Jede Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 763,80 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Erstbeschwerdeführerin ist Eigentümerin eines auf dem Los 11 einer Kleingartenanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk errichteten Hauses, die Zweitbeschwerdeführerin Eigentümerin eines auf dem östlich angrenzenden Los 10 errichteten Hauses.

Mit Schreiben des Magistrates der Stadt Wien, MA 37/10, vom 4. Dezember 2000 wurde der Erstbeschwerdeführerin mitgeteilt, dass die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses auf ihrem Los gemäß den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes 1996 als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) bewilligt gelte.

Mit Erledigung des Magistrates der Stadt Wien, MA 37/10, vom 11. Dezember 2000 erging an die Zweitbeschwerdeführerin ein sinngemäß gleiches Schreiben hinsichtlich des von ihr auf ihrem Los geplanten Vorhabens.

Gegenstand der genehmigten Pläne war die Errichtung je eines Hauses, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, wobei die beiden Häuser spiegelbildlich zur gemeinsamen Grenze angeordnet sind (auch die innere Einteilung ist im Prinzip gleich, nur eben spiegelbildlich). Der Grenzabstand ist hinsichtlich des Hauses der Erstbeschwerdeführerin auf Los 11 mit 2,25 m kotiert, jener des Hauses der Zweitbeschwerdeführerin auf Los 10 mit 2,50 m. Im Grenzabstand ist jeweils eine außen liegende Stiege zum Keller vorgesehen (Breite einschließlich der 25 cm dicken Umfassungsmauer 1,50 m).

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37/10, vom 10. April 2002 (betrifft das hg. Beschwerdeverfahren Zl. 2003/05/0067) wurde der Erstbeschwerdeführerin gemäß § 10 des Wiener Kleingartengesetzes 1996 (WKIG), in Verbindung mit § 127 Abs. 8 BO die Fortführung der begonnen Bauführung, nämlich die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses, untersagt. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, am 10. April 2002 sei durch ein Organ der Baubehörde anlässlich einer Erhebung an Ort und Stelle festgestellt worden, dass bereits der Keller samt Rohbau und Dachstuhl errichtet worden sei. Das errichtete Objekt weiche entgegen den Bestimmungen des § 73 BO von dem als genehmigt geltenden Bauplan ab, weshalb die Bauführung einzustellen gewesen sei. Dieser Bescheid wurde der Erstbeschwerdeführerin am 10. April 2002 (eigenhändige Übernahme) zugestellt.

Ein (soweit hier erheblich) sinngemäß inhaltsgleicher Bescheid vom selben Tag erging auch an die Zweitbeschwerdeführerin (betrifft das hg. Beschwerdeverfahren Zl. 2003/05/0068); er wurde durch Hinterlegung zugestellt (Beginn der Abholfrist am 15. April 2002).

Mit Schreiben vom 15. April 2002 teilte die Erstbeschwerdeführerin der Behörde mit, der an sie gerichtete Bescheid betreffe das Los Nr. 10, sie sei jedoch Eigentümerin des Loses Nr. 11. Mit Berichtigungsbescheid vom 22. April 2002 wurde der an die Erstbeschwerdeführerin gerichtete Bescheid vom 10. April 2002 hinsichtlich der Bezeichnung des Loses dahin richtig gestellt, dass im Betreff die Wortfolge "Los Nr. 10" richtig: "Los Nr. 11" zu lauten habe. (Dieser Bescheid wurde der Erstbeschwerdeführerin durch Hinterlegung - Beginn der Abholfrist am 25. April 2002 - zugestellt).

Mit Schreiben vom 17. April 2002 teilte die Erstbeschwerdeführerin der Behörde mit, wie am Montag, dem 15. April 2002, mit dem näher bezeichneten Sachbearbeiter telefonisch besprochen, werde der Spengler die Arbeiten am Dach fortsetzen, um den weiteren Schaden zu begrenzen.

Mit Schreiben vom 23. April 2002 erhob die Erstbeschwerdeführerin Berufung gegen den Baueinstellungsbescheid.

Mit Schreiben vom 24. April 2002 erhob ihrerseits die Zweitbeschwerdeführerin Berufung gegen den sie betreffenden Baueinstellungsbescheid. Mit Bescheid der Behörde erster Instanz vom 26. April 2002 wurde der sie betreffende Baueinstellungsbescheid hinsichtlich der Bezeichnung der grundbücherlichen Einlagezahl berichtigt.

Am 15. Mai 2002 fand auf beiden Grundstücken ein Ortsaugenschein durch die erstinstanzliche Baubehörde statt, wobei beide Gebäude vermessen und die ermittelten Maße in Ablichtungen der Baupläne eingetragen wurden.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37/10, vom 18. Juli 2002 (betrifft das hg. Beschwerdeverfahren Zl. 2003/05/0066) wurde der Erstbeschwerdeführerin gemäß § 129 Abs. 10 BO aufgetragen, ihr nicht plangemäß errichtetes Kleingartenwohnhaus (mit näher bezeichneten Maßen) binnen sechs Monaten ab Rechtskraft des Bescheides beseitigen zu lassen, was mit den anlässlich des Ortsaugenscheines vom 15. Mai 2002 zu Tage getretenen Abweichungen begründet wurde.

Mit Bescheid vom selben Tag erging ein sinngemäß gleicher Auftrag an die Zweitbeschwerdeführerin (betrifft das hg.

Beschwerdeverfahren Zl. 2003/05/0069).

Mit (inhaltsgleichen) Schriftsätzen vom 22. Juli 2002 erhoben
die Beschwerdeführerinnen Berufung gegen diese Bescheide.

Über Auftrag der belangten Behörde führte die
erstinstanzliche Behörde am 9. Oktober 2002 eine neuerliche Verhandlung an Ort und Stelle durch.

Zwischenzeitig hatten die Beschwerdeführerinnen in den beiden Baueinstellungsverfahren die Richtigkeit der Annahmen der erstinstanzlichen Behörde in den Baueinstellungsbescheiden und auch anlässlich der Ortsaugenscheines vom 15. Mai 2002 bestritten (auch unter Hinweis auf ihre Berufungen gegen die Beseitigungsaufträge).

In einem gemeinsamen Schriftsatz vom 27. August 2002 (enthalten in den Baueinstellungakten betreffend die Erstbeschwerdeführerin) brachten sie unter anderem vor, sie seien sich bewusst, sich nicht an die gesetzlichen Bestimmungen, "was das Bauen für ganzjähriges Wohnen in Kleingärten angeht, gehalten zu haben". Auch sei ihnen bewusst, dass sie "mit der Überdachung der Eingangsbereiche unserer Häuser" von den Einreichplänen abgewichen seien (Anmerkung: gemeint ist die "Überdachung" im Bereich der gemeinsamen Grenze, wo sich auch die Eingänge der jeweiligen Häuser befinden). Sie hätten aber die höchstzulässigen Maße nur in dem Maß überschritten, welches ihnen von einem Organ der erstinstanzlichen Behörde als "Toleranzgrenze" genannt worden sei. Zahlreiche Kleingartenhäuser entsprächen nicht den Vorschriften, dies wäre aufzugreifen (wird eingehend näher ausgeführt). Bei ihren beiden Häusern sei jeweils die Beheizung durch eine Wärmepumpenanlage geplant, was einen Fußbodenaufbau in der Höhe von insgesamt 32 cm erfordere. Deshalb sei auch die Gebäudehöhe "über tatsächlich verglichenem Gelände um 32 cm niedriger", weil ihnen ein Fachmann bestätigt habe, dass die Höhe der Gebäude über dem tatsächlich verglichenen Gelände zur Errechnung der Gebäudehöhe ausschlaggebend sei. Um die gewählte Bauweise, nämlich die nach allen Seiten offenen und überdachten Säulengänge an der Grundstücksgrenze zwischen ihren Häusern, verständlich zu machen, wollten sie festhalten, dass sie schon damals, als "unsere Kleingartenhäuser noch standen", den Zaun zwischen ihren Grundstücken entfernt und stattdessen eine "breite Verbindungstür" geschaffen hatten. Schon damals sei es ihnen wichtig gewesen, schnell und unkompliziert auf einen Plausch zusammenkommen zu können. Auch bei der Errichtung ihrer neuen Häuser hätten sie in dieser hochtechnisierten Welt, in welcher viele Menschen nur mehr mittels Computer, Internet, Telefon und Fax miteinander kommunizierten, bewusst Raum für eine jederzeitige Kontaktnähe und ein Zusammentreffen zwischen ihren beiden Häusern schaffen wollen. Dies trage nach ihrer Auffassung wesentlich zu einer guten Lebensqualität bei (wird näher ausgeführt).

In einem weiteren gemeinsamen Schriftsatz vom 16. September 2002 führten die Beschwerdeführerinnen aus, eine Baueinstellung sei nicht mehr möglich, wenn keine bewilligungspflichtigen Bauarbeiten mehr durchzuführen seien. Da die bewilligungspflichtigen Arbeiten an ihren Bauten "mit Erhalt" der Bescheide vom 10. April 2002 bereits abgeschlossen gewesen seien, seien diese Bescheide aufzuheben (in der Eingabe wird unter anderem auch darauf verwiesen, dass die "Hauseingangsüberdachungen" einschließlich der Säulen des Daches an der Grundgrenze durch eine Trennfuge baulich getrennt seien).

Über Anfrage der belangten Behörde teilte die erstinstanzliche Baubehörde mit (inhaltlich gleichen) Schreiben vom 19. September 2002 mit, dass "nach dem Tage der Baueinstellung" die Blecheindeckung des jeweiligen Hauses "von einer Spenglerfirma aufgebracht" worden sei. In weiteren (ebenfalls inhaltsgleichen) Erledigungen vom 1. Oktober 2002 teilte die erstinstanzliche Behörde ferner mit, zum "Zeitpunkt der Baueinstellung" sei die Blecheindeckung noch nicht aufgebracht gewesen. Diese sei als Teil der gesamten bewilligungspflichtigen Maßnahme anzusehen, weil für deren Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich seien und sie nur von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Gewerbetreibenden hergestellt werden dürfe. Außerdem würde das (jeweilige) Dach ohne die Blecheindeckung nicht den Vorschriften der Bauordnung für Wien entsprechen und einen "bautechnischen Mangel darstellen".

Anlässlich einer gemeinsamen Eingabe vom 2. Oktober 2002 legte die Erstbeschwerdeführerin ein an sie gerichtetes Schreiben eines Dachdecker- und Spenglereiunternehmens vom 5. Oktober 2002 vor, wonach die Dacheindeckung am 12. April "fast zur Gänze fertig gestellt" worden sei. In der "LW 16" sei die Baustelle "auf Ihren Wunsch eingestellt" und

vom Unternehmen geräumt worden. Die fehlende Verblechung im Lüftungsbereich werde auf ihren Wunsch nach einer Terminvereinbarung nachgeliefert.

In den Akten betreffend die Zweitbeschwerdeführerin befindet sich ein inhaltsgleiches, an sie gerichtetes Schreiben dieses Unternehmens vom 17. Oktober 2002.

Über weitere Rückfrage der belangten Behörde (unter anderem, weshalb für das Aufbringen einer Blecheindeckung bautechnische Kenntnisse erforderlich seien), erwiderte die erstinstanzliche Behörde mit Schreiben vom 14. Oktober 2002 (soweit im Beschwerdefall erheblich), für die Verarbeitung und Befestigung des Materials seien technische und handwerkliche Kenntnisse erforderlich, die die fachgerechte Ausführung gewährleisteten, auch um den Anforderungen an den Schutz vor Niederschlagswässern sowie der Windbelastung zu genügen.

Mit (gesonderten, aber inhaltsgleichen) Erledigungen vom 18. Oktober 2002 teilte die belangte Behörde den Beschwerdeführerinnen über entsprechende Anfrage mit, dass trotz Bestehens einer Baueinstellung Sicherungsmaßnahmen, etwa das Verschließen von Außenwandöffnungen, Abdecken des Kellerzuganges oder Anbringen von Absturzsicherungen wie zur provisorischen Absicherung auf Baustellen üblich, zulässig seien, um den Verfall der bereits bestehenden Bausubstanz zu verhindern. Arbeiten, die einer Vollendung des der Baueinstellung unterliegenden Bauvorhabens dienten, seien jedoch nicht zulässig, solange die Baueinstellung aufrecht bestehe.

Die Erstbeschwerdeführerin brachte mit Schreiben vom 29. Oktober 2002 unter anderem vor, der Baueinstellungsbescheid sei ihr am 12. April 2002 vom Briefträger zugestellt worden. An diesem Tag sei auch die Dacheindeckung vom Spenglereiunternehmen fertig gestellt gewesen, wie sich aus dem bereits vorgelegten Schreiben dieses Unternehmens ergebe.

Zwischenzeitig waren von der Behörde erster Instanz (über Auftrag der Berufungsbehörde) am 9. Oktober 2002 beide Gebäude neuerlich vermessen worden, die ermittelten Maße (die Höhenmaße ab Kelleroberkante) wurden in Ablichtungen der Pläne eingezeichnet (wobei es beide Beschwerdeführerinnen ablehnten, das Protokoll zu unterfertigen und in einer gemeinsamen Eingabe vom 10. Oktober 2002 an die belangte Behörde die Auffassung vertraten, die Verhandlung sei "einseitig" verlaufen).

Hinsichtlich des Hauses der Erstbeschwerdeführerin wurde eine Länge von 9,01 m, statt 9,00 m, ermittelt (ohne die Bauteile im Grenzabstand), die Breite des (überbauten) Grenzabstandes mit 2,03 m; ferner eine Tiefe von 6,11 m (statt 5,55 m) und eine Höhe (gemessen ab der Kelleroberkante als Bezugshöhe) von 6,02 m (statt 4,90 m) an der Rückseite und von 6,39 m (statt 5,10 m) an der Vorderseite.

Beim Haus der Zweitbeschwerdeführerin wurde ebenfalls eine Länge von 9,01 m (statt 9,00 m) ermittelt (ebenfalls ohne die Bauteile im Grenzabstand), der (überbaute) Grenzabstand ebenfalls mit 2,03 m, die Tiefe ebenfalls mit 6,11 m (statt 5,55 m), sowie die Höhe im rückwärtigen Bereich mit 6,04 m (statt 4,90 m) und vorne mit 6,39 m (statt 5,10 m).

Die Beschwerdeführerinnen äußerten sich in Schriftsätzen vom 29. Oktober 2002 ablehnend und brachten insbesondere vor, folgte man den Ergebnissen der Vermessung vom 9. Oktober 2002, hätten sich ihre Häuser seit der letzten Vermessung vergrößert, was die Unrichtigkeit der Messergebnisse belege. Die Vermessung vom 9. Oktober 2002 sei unrichtig. Zur Frage der Gebäudehöhe äußerten sich die Beschwerdeführerinnen (übereinstimmend) dahin, "5,10 m (Messpunkte am Einreichplan inklusive fertigem Fußboden, der jetzt noch nicht vorhanden ist!!) + 32 cm fertiger Fußboden + 50 cm Toleranzgrenze" (laut der Aussage eines Organes der erstinstanzlichen Behörde) ergäben 5,92 m. Das Haus weise laut der ersten Messung vom 15. Mai 2002 eine Gebäudehöhe von 5,97 m auf. Demnach ergebe sich "eine Differenz von 5 cm!!! Wegen 5 cm liefere ich mir mit der Baubehörde seit 10. April 2002 einen Papierkrieg durch sämtliche Instanzen!!!!"

In weiteren (sichtlich inhaltsgleichen) Eingaben vom 23. November 2002 thematisierten die Beschwerdeführerinnen abermals die Messergebnisse.

Mit dem im Spruch mit 1. a) und dem im Spruch mit 2. a) bezeichneten Bescheid (Beschwerdeverfahren Zl. 2003/05/0067 bzw. Zl. 2003/05/0068) hat die belangte Behörde die Berufungen gegen die erstinstanzlichen Baueinstellungsbescheide als unbegründet abgewiesen. Dies wird jeweils nach zusammengefasster Darstellung des Verfahrensganges und Wiedergabe der (jeweiligen) Berufung und Rechtsausführungen (§ 8 Abs. 1 und 4 sowie § 10 KIGG sowie § 127 Abs. 8 lit. a und Abs. 8a BO) damit begründet, bei der Bauführung sei vom bewilligten Vorhaben insoweit abgewichen worden, als der Kellerabgang um ca. 50 cm verbreitert, im Keller ein zusätzlicher Raum angebaut,

an der Seitenfront ein ca. 2,0 m breiter und 6,1 m langer Balkon errichtet, und das Pultdach an dieser Seitenfront über die Fassade hinaus auf ca. 2,0 m verlängert (Anmerkung: gemeint ist der Bereich des überbauten Grenzabstandes) und das Dach auch steiler ausgeführt worden sei. Diese Abweichungen seien von den Beschwerdeführerinnen auch nicht bestritten worden.

Da somit vom bewilligten Vorhaben abgewichen worden sei, ohne zuvor die erforderliche Baubewilligung für die zuvor beschriebenen Änderungen erlangt zu haben, sei die Baueinstellung zu Recht erfolgt (das dem ursprünglichen Verfahren zugrundegelegte Projekt sei vergrößert ausgeführt worden, weshalb ein bewilligungspflichtiger Zubau vorliege). Anzumerken bleibe noch, dass die von den Beschwerdeführerinnen angesprochenen Toleranzgrenzen bezüglich bebauter Fläche und Gebäudehöhe nicht bestünden. Die Baubewilligung und die gesetzlichen Regelungen seien exakt einzuhalten.

Dem Vorbringen, die baubewilligungspflichtigen Maßnahmen seien zum Zeitpunkt der Erlassung der Baueinstellung bereits abgeschlossen gewesen wären, sodass kein Raum für eine Baueinstellung mehr bestünde, sei zu entgegnen, dass im daraufhin durchgeführten Ermittlungsverfahren festgestellt und mit dem von der jeweiligen Beschwerdeführerin vorgelegten Schreiben des ausführenden Professionisten belegt worden sei, dass die baubewilligungspflichtigen Arbeiten sogar nach dem Zeitpunkt der Baueinstellung und der Zustellung des diesbezüglichen Bescheides der Baubehörde erster Instanz noch nicht abgeschlossen gewesen seien, weil die Blecheindeckung nicht fertig gestellt gewesen sei (Hinweis auf die fehlende Verblechung im Lüftungsbereich).

Die Blechdachdeckung mit allen dazu erforderlichen Anschlüssen stelle jedenfalls einen Teil der bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen dar, weil sie einen Bestandteil des oberen Gebäudeabschlusses bilde. Zweck einer Dachdeckung (hier: einer Blecheindeckung) sei der Witterungsschutz und das Verhindern des Eindringens von Niederschlagswässern in das Gebäudeinnere. Dazu bedürfe es einer vollständigen Herstellung der Dacheindeckung; erst ab dann könne von einer Fertigstellung der baubewilligungspflichtigen Maßnahmen gesprochen werden.

Mit dem im Spruch mit 1. b) bezeichneten Bescheid (Beschwerdeverfahren Zl. 2003/05/0066) hat die belangte Behörde die Berufung der Erstbeschwerdeführerin gegen den erstinstanzlichen Beseitigungsauftrag als unbegründet abgewiesen, aus diesem Anlass aber den bekämpften erstinstanzlichen Bescheid dahin abgeändert, dass der zweite Absatz des Spruches (in welchem unter anderem Abmessungen des Hauses angegeben waren) wie folgt abgeändert werde:

"Das nicht plangemäß errichtete Kleingartenwohnhaus im Ausmaß von 11,04 m x 6,11 m (Keller) und einer Gebäudehöhe von 6,39 m (an der höchsten Stelle) und 6,02 m (an der niedersten Stelle) ist beseitigen zu lassen."

Begründend wurde insbesondere ausgeführt, im Zuge der Verhandlung an Ort und Stelle am 15. Mai 2002 sei das Haus vermessen worden. Die Vermessung habe eine Gebäudehöhe von 5,72 m (statt der bewilligten 4,90 m) an der niedrigsten Stelle und 6,08 m (statt der bewilligten 5,10 m) an der höchsten Stelle ergeben, weiters eine Breite des Gebäudes von 6,10 m (bewilligt: 5,55 m). Hierauf sei der erstinstanzliche Beseitigungsauftrag ergangen.

Nach Wiedergabe der Berufung und Darstellung des Ganges des Berufungsverfahrens (insbesondere unter Wiedergabe der Stellungnahme der Erstbeschwerdeführerin vom 29. Oktober 2002) sowie Rechtsausführungen (§ 129 Abs. 10 BO und § 8 Abs. 1 KIGG) heißt es weiter, als bewilligt gemäß § 70 BO gelte ein Kleingartenwohnhaus mit einer Gebäudehöhe (oberster Abschluss des Gebäudes) von 4,90 m an der niedrigsten und 5,10 m an der höchsten Stelle. Die Länge und die Breite des Gebäudes seien im Einreichplan mit 9,00 m und 5,55 m kotiert.

Das tatsächlich errichtete Gebäude weiche nach den im Rahmen eines Ortsaugenscheines getroffenen Feststellungen des technischen Amtssachverständigen vom 10. Oktober 2002 vom bewilligten Konsens allein in der Höhe um 112 cm bzw. 129 cm ab. Selbst wenn man von der ersten vorgenommenen Messung ausgehe, ergebe sich noch immer eine Überschreitung der Gebäudehöhe von nahezu 1 m.

Zu den Ausführungen der Erstbeschwerdeführerin, welcher "Messpunkt" (im Original unter Anführungszeichen) bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zugrundegelegt sei, sei Folgendes festzuhalten:

Die Gebäudehöhe (oberster Abschluss des Gebäudes) an der "westlichen Gebäudefront" betrage laut Einreichplan von der Kelleroberkante bis zur Dachoberkante 4,90 m, an der "östlichen Gebäudefront" weise der Einreichplan eine Gebäudehöhe von der Kelleroberkante bis zum Dachabschluss von 5,10 m auf (gemeint wohl: an der vorderen bzw. an der rückwärtigen Gebäudefront). Bei der Messung vom 9. Oktober 2002 seien eben diese Bezugspunkte

(Kelleroberkante) zugrundegelegt worden. Es sei daher eindeutig eine Abweichung von den bewilligten Höhen gegeben. Im Übrigen sei, auch wenn man den Angaben der Erstbeschwerdeführerin folge (sie selbst gehe von einer Gebäudehöhe von 5,92 m aus), von einer massiven Überschreitung der bewilligten Höhe auszugehen. Die Auffassung in ihrer Eingabe vom 29. Oktober 2002, zur Gebäudehöhe laut Einreichplan von 5,10 m könnten 32 cm Fußboden und 50 cm als "Toleranzgrenze" hinzugerechnet werden, sei unzutreffend. Die Behauptung, dass ein allfälliger Fußbodenaufbau von der Gebäudehöhe abgezogen werden könnte, entbehre jeglicher gesetzlicher Grundlage. Die behauptete Toleranzgrenze sei den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen unbekannt. Eine allfällige unrichtige Auskunft oder allfällige mündliche Zusage von Behördenvertretern könnte jedenfalls kein Recht auf die Belassung eines der Bauordnung oder der Baubewilligung nicht entsprechenden Zustandes begründen. Weiters gebe die Erstbeschwerdeführerin selbst an, dass die Dachfläche "im Ausmaß von 1,27 m + 2,5 cm Trennfuge) x 6 m" (Zitat im Original) vergrößert worden sei.

Soweit die Erstbeschwerdeführerin die Gründe für die Abweichung vom Bauplan erläutern wolle (ökologische Heizform, Verbindung zum Nachbargebäude), sei festzuhalten, dass die Gründe, weshalb von der Bewilligung abgewichen worden sei, unerheblich seien.

Sollten, wie die Erstbeschwerdeführerin meine, bezüglich anderer nicht bauordnungsgemäßer Baulichkeiten keine baupolizeilichen Aufträge ergangen sein, vermöge dies an der Rechtmäßigkeit des hier gegenständlichen Bauauftrages nichts zu ändern, weil niemand aus einer Vorgangsweise gegenüber Dritten für sich einen Anspruch auf eine rechtswidrige Vorgangsweise ableiten könne.

Das gegenständliche Gebäude weiche aber nicht nur bezüglich der Höhe vom Baukonsens ab, es sei unbestritten auch die Fundamentplatte im Erdgeschoss um ca. 2 m verlängert worden.

Dadurch, dass dieses Gebäude sowohl hinsichtlich der Gebäudehöhe als auch hinsichtlich der Länge und Breite, wie dargestellt erheblich (bis zu 2 m), vom Baukonsens abweiche, bestünden derart umfangreiche Abweichungen, dass tatsächlich ein anderes Gebäude als ursprünglich bewilligt errichtet worden sei. Zudem habe der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen, dass die Baubewilligung für ein durch seine Lage bestimmtes Vorhaben erteilt werde, sodass für jedes Verrücken der Baulichkeit eine neuerliche Baubewilligung erwirkt werden müsse.

Die Behörde erster Instanz habe daher zu Recht den Auftrag erteilt, das gesamte Gebäude zu beseitigen.

Sollte für das Gebäude eine nachträgliche Bewilligung erwirkt werden, sei der Abtragungsauftrag gegenstandslos und er könnte im Übrigen auch während der Anhängigkeit eines Verfahrens auf Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung nicht vollstreckt werden.

Mit dem im Spruch mit 2. b) bezeichneten Bescheid (Beschwerdeverfahren Zl. 2003/05/0069) hat die belangte Behörde die Berufung der Zweitbeschwerdeführerin gegen den ihr erteilten erstinstanzlichen Beseitigungsauftrag als unbegründet abgewiesen, und den bekämpften Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der zweite Absatz des Spruches (in welchem die Abmessungen des Hauses genannt worden waren) zu lauten habe:

"Das nicht plangemäß errichtete Kleingartenwohnhaus im Ausmaß von 11,04 m x 6,11 m (Keller) und einer Gebäudehöhe von 6,39 m (an der höchsten Stelle) und 6,04 m (an der niedersten Stelle) ist beseitigen zu lassen."

Die Begründung dieses Bescheides entspricht sinngemäß jener des zweitangefochtenen Bescheides.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Beschwerden wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde hat die Akten der Verwaltungsverfahren vorgelegt und in Gegenschriften die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt.

Die Beschwerdeführerinnen haben jeweils einen (sichtlich inhaltsgleichen) weiteren Schriftsatz eingebracht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, alle Beschwerdeverfahren wegen des persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden, und hat erwogen:

1. Zu den Beseitigungsaufträgen:

Gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) ist ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige nicht erwirkt worden ist, zu beseitigen. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes zu richten.

Zwar trifft es zu, dass ein Baukonsens gegeben ist, es kann aber keine Rede davon sein, dass hievon nur geringfügige Abweichungen gegeben wären. Zutreffend hat die belangte Behörde in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die behauptete "Toleranzgrenze" von 50 cm dem Gesetz unbekannt ist. Nach dem festgestellten Sachverhalt wurden die Ausmaße der Keller verändert (sie weisen durch die geänderte Ausführung der Außenwand im Bereich des Stiegenabganges einen zusätzlichen Raum auf), die bewilligte Höhe der Gebäude wird erheblich überschritten, der Grenzabstand wurde überbaut (mit einer Betonplatte - im angefochtenen Bescheid als "Balkon" bezeichnet - im Obergeschoss, wobei auch das Dach verlängert wurde). Auch hat die belangte Behörde (zutreffend) darauf verwiesen, dass ebenfalls die Lage der Gebäude verändert wurde (sieht man von dieser "Überbauung der Grenzabstände" ab, wurden die Gebäude näher zur Grenze gerückt, weil jetzt ein Abstand von jeweils 2,03 m festgestellt wurde, bewilligt aber 2,25 m bzw. 2,50 m waren).

Zutreffend hat die belangte Behörde erkannt, dass die Abweichungen von der erteilten Bewilligung derart sind, dass die beiden Gebäude insgesamt als konsenslos zu gelten haben. Ein Bauauftrag dahin, dass nur bestimmte Teile der Gebäude zu beseitigen wären, wie sich dies die Beschwerdeführerinnen sichtlich vorstellen, kommt nach der Lage des Falles nicht in Betracht.

Ebenfalls zutreffend hat die belangte Behörde darauf verwiesen, dass es in diesen Bauauftragsverfahren gemäß § 129 Abs. 10 BO nicht darauf ankommt, ob die (unbestritten) konsensbedürftigen, aber nach dem zuvor Gesagten konsenslosen Bauten allenfalls bewilligungsfähig sind oder nicht (siehe dazu beispielsweise die in Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften⁴, bei E 71 ff zu § 129 Abs. 10 BO wiedergegebene hg. Judikatur). Maßgeblich ist, dass keine solche Bewilligung vorliegt. Sollte eine solche Bewilligung erwirkt werden, wäre, worauf die belangte Behörde ebenfalls zutreffend verwiesen hat, der (jeweilige) Bauauftrag gegenstandslos.

In diesem Zusammenhang ist ergänzend darauf zu verweisen, dass die in den Bescheiden angegebenen Maße (nur) zur Verdeutlichung des Auftrages dienen; darauf, ob sie nun ganz exakt sind, kommt es (daher) hier nicht an (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2002, Zl. 2001/05/0152).

Da für die Rechtmäßigkeit der gegenständlichen Bauaufträge allein entscheidend ist, ob die tatsächlich errichteten Gebäude dem erteilten Konsens entsprechen, nicht aber, ob auch andere, nicht mit einem derartigen Bauauftrag belegte Gebäude, vom Konsens abweichen, kann der Verwaltungsgerichtshof in der Unterlassung entsprechender Ermittlungen durch die belangte Behörde eine Rechtswidrigkeit der in Rede stehenden angefochtenen Bescheide nicht erkennen.

2. Zu den Baueinstellungsaufträgen:

Nach § 127 Abs. 8 lit. a BO darf die Bauführung nicht weitergeführt werden, wenn ein Bau ohne Baubewilligung oder ohne Kenntnisnahme der Bauanzeige oder entgegen den Bestimmungen des § 70a BO ausgeführt wird.

Wird die Bauführung entgegen dieser Bestimmung weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie gemäß dem Abs. 8a dieser Gesetzesstelle den Bau einzustellen.

Der Tatbestand des § 127 Abs. 8 lit. a BO ist bereits dann erfüllt, wenn von den bewilligten Vorhaben derart abgewichen wird, dass dafür ein Baukonsens neuerlich erforderlich wäre. Für die Frage der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung kommt es nicht auf die Bewilligungsfähigkeit eines baulichen Vorhabens sondern nur darauf an, dass die bauliche Maßnahme konsensbedürftig ist (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 3. April 2003, Zl. 2002/05/1438, mwN).

Zur Bewilligungsbedürftigkeit der gegenständlichen Abweichungen wurde bereits zuvor im Zusammenhang mit dem Beseitigungsauftrag Stellung genommen. Es ist daher hier nur mehr auf den weiteren Einwand der Beschwerdeführerinnen einzugehen, die Bauführung sei zum Zeitpunkt der Erlassung der Baueinstellungsbescheide bereits abgeschlossen gewesen. Sie bringen in den Beschwerden aber selbst vor, es hätten (jeweils) Verblechungen im Ausmaß von 50 cm x 50 cm gefehlt. Da aber (jedenfalls schon deshalb) das Bauvorhaben noch nicht fertig gestellt war, kann der Beurteilung der belangten Behörde, die erstinstanzlichen Baueinstellungsaufträge seien zu Recht ergangen, nicht entgegengetreten werden.

3. Die Beschwerden waren demnach gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

Wien, am 27. April 2004

Schlagworte

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2003050066.X00

Im RIS seit

09.06.2004

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at