jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/7/4 96/05/0265

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.07.2000

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;

Norm

BauO Wr §74;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §40 Abs1;

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 Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der 1. Große Sperlgasse 7 Projektentwicklungsges.m.b.H. und 2. Proman Bauprojektentwicklung Ges. m.b.H., beide in Wien, beide vertreten durch Dr. Alfred Strommer u.a., Rechtsanwälte in Wien I, Ebendorferstr. 3, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 29. August 1996, Zl. MD-VfR-BII-2/96, betreffend eine Stellplatzverpflichtung,

Spruch

1. den Beschluss gefasst:

Die Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin wird zurückgewiesen.

2. zu Recht erkannt:

Die Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführererinnen haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Für das der Erstbeschwerdeführerin gehörende Gebäude in Wien II, Große Sperlgasse 7, bestand der Konsens zunächst auf Grund der Bescheide vom 18. August 1960, betreffend bauliche Änderungen in mehreren Geschossen, vom 29. November 1967, betreffend die Umwandlung von Schlafräumen in Büroräume und in einen Archivraum im

1. Stock, und vom 21. November 1974, betreffend Einrichtung von Büroräumen und eines Arbeitsraumes im Erdgeschoß anstelle der vorhandenen Schlafräume. Bei keiner dieser Bewilligungen wurde eine Stellplatzverpflichtung ausgesprochen.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 29. August 1989 wurde die Baubewilligung zur Änderung der Raumeinteilung in allen Geschossen, zum Einbau von Sanitärräumen, zur Schaffung neuer Schlafräume im Dachboden und zur Durchführung sonstiger mit der Modernisierung des Gebäudes zusammenhängender Baumaßnahmen bewilligt. Mit Bescheid vom 18. Februar 1992 erteilte die Magistratsabteilung 37 gemäß §§ 70 und 73 BauO für Wien die Bewilligung, an dem mit Bescheid vom 29. August 1989 bewilligten Bauvorhaben Änderungen dahingehend vorzunehmen, dass die Raumeinteilung des vormaligen Arbeiterwohnheimes zur Schaffung von 14 neuen Wohnungen samt Zugehör erfolgt. Der zuletzt genannte Bescheid enthält folgenden Ausspruch:

"Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um 5 Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück."

Über Ansuchen der Zweitbeschwerdeführerin, welches von der Rechtsvorgängerin der Erstbeschwerdeführerin als Grundeigentümerin unterfertigt worden war, erteilte die Magistratsabteilung 37 mit Bescheid vom 13. Dezember 1995 die Bewilligung, bestimmte Bauführungen vorzunehmen, und zwar den Umbau des vormaligen Unterkunftshauses für auswärtige Arbeiter in ein Wohngebäude zur Schaffung von jeweils drei Wohnungen im 1., 2. und 3. Stock, die Wiederherstellung des ursprünglich bewilligten Mansardendaches mit Eckturm und den Einbau von zwei Maisonettenwohnungen sowie eines Bestandsobjektes Nr. 13, bestehend aus Seminar-, Besprechungs-, Sanitär- und Nebenräumen, und die Herstellung eines Aufzugsschachtes. Weiters wurde im Spruch dieses Bescheides festgestellt:

"Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um zehn Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück."

In der Begründung wurde dazu auf die Verordnung der Wiener Landesregierung vom 5. Juli 1994, LGBl. Nr. 30, verwiesen und ausgeführt, dass diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden könnten, weshalb im Sinne des § 41 des Wiener Garagengesetzes der Fall der Ausgleichsabgabe vorliege, die gemäß § 43 des gleichen Gesetzes vom Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 4, gesondert vorgeschrieben werde.

Dieser Bescheid wurde der Zweitbeschwerdeführerin als Bauwerberin und der Erstbeschwerdeführerin als Grundeigentümerin zugestellt.

Nur die Zweitbeschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid, und zwar nur gegen die Stellplatzverpflichtung, Berufung erhoben. Sie verwies auf die Vorschreibung von fünf Stellplätzen im Bescheid vom 18. Februar 1992. Sie hätte darauf vertrauen können, dass die Ausgleichsabgabe für 14 Wohnungen bezahlt sei und dass der damalige Bauführer (die Firma H & M AG) eine Baubeginnsanzeige abgegeben hätte, weil sie auch schon mit den Bauarbeiten begonnen hätte. Erst nachträglich hätte die Zweitbeschwerdeführerin erfahren, dass der Baubeginn nicht gemeldet worden war, weil die Baubehörde von ihr verlangt hätte, anstelle eines Planwechsels eine neue Einreichung vorzunehmen; nur um auf raschest möglichem Weg zu einer Baubewilligung zu kommen, sei die Zweitbeschwerdeführerin dieser Forderung nachgekommen. Sie sei jedoch davon überzeugt, dass für dasselbe Begehren die Vorschreibung der Stellplätze nicht zweimal erfolgen könne, sodass die jetzt neuerlich erfolgte Vorschreibung zu Unrecht erfolgt sei.

Die belangte Behörde hielt der Zweitbeschwerdeführerin mit Schreiben vom 13. Mai 1996 das Ergebnis ihrer Erhebungen vor. Es sei nicht bloß die Erstattung einer Baubeginngsanzeige unterblieben, sondern es seien keine Bauarbeiten vorgenommen worden, die der Herstellung des mit Bescheiden vom 29. August 1989 und vom 18. Februar 1992 bewilligten Zustandes dienten. Diese Bewilligungen seien somit durch Zeitablauf erloschen; gemäß § 44 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes sei der Anspruch auf Erstattung einer allenfalls bereits entrichteten Ausgleichsabgabe entstanden. Der bisherige konsensgemäße Zustand des Hauses, welcher bei Ermittlung der notwendigen Anzahl der Pflichtstellplätze zu vergleichen gewesen sei, ergebe sich aus den Baubewilligungen vom 18. August 1960, 29. November 1967 und 21. November 1974.

Darauf antwortete die Zweitbeschwerdeführerin mit ihrer Eingabe vom 3. Juni 1996 (auszugsweise wiedergegeben) wie folgt:

"Nach unserer Ansicht ist die Berechnung von 10 Stellplätzen nicht richtig. Hinsichtlich des nachstehenden Vorbringens bitte ich höflichst um Kenntnisnahme, dass dies ausdrücklich unter der Prämisse erfolgt, dass der Gesamtbedarf an Stellplätzen ohne Berücksichtigung der bereits erfolgten Bezahlung für fünf Stellplätze auszurechnen wäre.

Die Berechnung für 13 Wohnungen und 105,12 m2 Lokale für das neue Projekt wird anerkannt.

Für die vorherigen, von Ihnen citierten Baubewilligungen ergeben sich insgesamt:

1 Wohnung, 160,76 m2 Büros, 60,67 m2 'Arbeitsraum' und 10 Einheiten

(Wohneinheiten)

Daraus ergeben sich: 2 Stellplätze (Büros), 2 Stellplätze

(Wohneinheiten, 5 Einheiten = 1 Stellplatz) und 1 Stellplatz

(= 1 Wohnung)

Den neu erforderlichen 14 Stellplätzen stehen daher fünf schon

existierende Stellplätze gegenüber, sodass der 'Mehrbedarf' nur 9 Stellplätze ausmachen kann.

Resumee:

Nach Abzug des unrichtig vorgeschriebenen Stellplatzes und unter Berücksichtigung der bereits 'geschaffenen' Stellplätze hätten nur 4 Stellplätze zusätzlich vorgeschrieben werden dürfen."

In einer weiteren Eingabe vom 22. August 1996 legte die Zweitbeschwerdeführerin Unterlagen vor, aus denen sich ergab, dass der jetzige Grundeigentümer (die Erstbeschwerdeführerin) ident mit dem Grundeigentümer im Zeitpunkt des Bauansuchens sei. Auch die nunmehrige Grundeigentümerin sei der Ansicht, dass ihr die fünf Stellplätze, die seinerzeit vom grundbücherlichen Voreigentümer bezahlt worden seien, anzurechnen seien.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheidteil (5. Absatz des Spruches) bestätigt. Die Baubewilligung vom 29. August 1989, deren Wirksamkeit durch den Planwechsel vom 18. Februar 1992 im Sinne des § 73 zweiter Satz BauO für Wien nicht verlängert wurde, sei mangels Konsumation untergegangen. Wäre sie konsumiert worden, dann hätte auf Grund der entstandenen Verpflichtung zur Entrichtung der Ausgleichsabgabe die Fiktion gegolten, dass die Stellplätze geschaffen wurden. Ob die Ausgleichsabgabe bezahlt wurde, sei belanglos. Die Wirkung der Konsumation einer Baubewilligung gehe auch nicht dadurch verloren, dass die Ausgleichsabgabe nicht entrichtet und allenfalls eingetrieben werden müsse. Im Falle der Nichtkonsumation würden die fehlenden Stellplätze, für welche eine Ausgleichsabgabe zu entrichten wäre, nicht als geschaffen gelten. In diesem Falle bestünde ein Anspruch auf Erstattung des Abgabenbetrages, doch beeinflusse das Unterlassen des Erstattungsbegehrens nicht die fingierte Schaffung von Pflichtstellplätzen. Durch Untergang der Baubewilligung sei davon auszugehen, dass die Pflichtstellplätze nicht geschaffen worden wären.

Ohne Anrechnung der nach dem Bescheid vom 18. Februar 1992 zu schaffenden Pflichtstellplätze seien nunmehr die Pflichtstellplätze durch den Vergleich mit dem konsensgemäßen Zustand, der sich aus den Bewilligungen aus 1960, 1967 und 1974 ergeben habe, zu ermitteln gewesen. Durch die mit Bescheid vom 13. Dezember 1995 bewilligte Bauführung sollten in drei Hauptgeschossen und in zwei Dachgeschossen insgesamt elf Wohnungen, davon zwei Maisonettenwohnungen, sowie zusätzlich 90,80 m2 Aufenthaltsräume für Büros geschaffen werden. Die Nutzung der anderen Geschosse (Erdgeschoß und 4. Stock) habe sich aus dem bisherigen Konsens ergeben. Unter Bedachtnahme auf die nunmehr insgesamt vorhandenen Räume und deren Widmung hätten nach der Verordnung der Wiener Landesregierung zur Durchführung des Wiener Garagengesetzes 13 Stellplätze geschaffen werden müssen. Auf Grund der Größe der vorhandenen Aufenthaltsräume, die teils als Büro, teils als Aufenthaltsräume des Arbeiterwohnheimes gewidmet gewesen seien, hätte sich eine Zahl von drei Pflichtstellplätzen ergeben, sodass durch die numehr bewilligte Bauführung die Verpflichtung zur Schaffung von zehn Stellplätzen entstanden sei.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde der erstbeschwerdeführenden Grundeigentümerin und der zweitbeschwerdeführenden Bauwerberin. Geltend gemacht wird die Verletzung in dem Recht, dass bei der

Berechnung der gesetzlichen Stellplatzpflicht gemäß Wiener Garagengesetz bereits in der Vergangenheit geschaffene Stellplätze berücksichtigt würden.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift.

Über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes erstattete die Erstbeschwerdeführerin zur Frage ihrer Legitimation eine Ergänzung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zur Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin:

Beim erstinstanzlichen Bescheid handelt es sich um eine Baubewilligung. Gemäß § 134 Abs. 3 der BauO für Wien (in der Fassung LGBl. Nr. 34/1992; BO) ist im Baubewilligungsverfahren neben dem Bauwerber auch der Eigentümer der Liegenschaft Partei. Hier wurde der Rechtsvorgängerin der Erstbeschwerdeführerin als Grundeigentümerin die Baubewilligung zugestellt; sie ließ sie unbekämpft. Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde ausschließlich über die Berufung der Zweitbeschwerdeführerin abgesprochen und diese Berufung abgewiesen.

Im Falle des Erkenntnisses vom 27. Jänner 1987, Zl. 85/05/0165, hatte der Verwaltungsgerichtshof den Fall zu behandeln, dass nur der Grundeigentümer und nicht der Bauwerber gegen die Stellplatzverpflichtung berief; es wurde ausgesprochen, dass dem Bauwerber gegen die bestätigende Entscheidung der Berufungsbehörde die Beschwerde mangels Erschöpfung des Instanzenzuges nicht zusteht. Nicht anders ist der vorliegende Fall zu behandeln, bei welchem zwar nicht der Grundeigentümer, sondern der Bauwerber berufen hat, aber die Erstbeschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Bescheid, mit welchem ausschließlich über eine Berufung der Zweitbeschwerdeführerin abgesprochen wurde, in ihren Rechten nicht berührt. Ihre Beschwerde war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.

2. Zur Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin:

Der angefochtene Bescheid wurde der Zweitbeschwerdeführerin am 13. September 1996 zugestellt und damit erlassen; die Novelle zum Wiener Garagengesetz LGBl. Nr. 43/1996, auf welches sich die Zweitbeschwerdeführerin beruft, trat erst am 19. September 1996 in Kraft, sodass hier das Wiener Garagengesetz in der zuletzt durch die Novelle LGBl. Nr. 34/1992 geänderten Fassung (im Folgenden: WGG) Anwendung findet.

Gemäß § 36 Abs. 1 WGG sind bei Neu- und Zubauten auf dem Bauplatz Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen in Ansehung des künftigen Bedarfes für die Benützer und Besucher dieser Bauten nach Maßgabe der weiteren Bestimmungen des § 36 zu schaffen. Nach § 36 Abs. 2 WGG sind bei Widmungsänderungen solche Pflichtstellplätze nach den Grundsätzen des Abs. 1 zu schaffen, sofern diese Widmungsänderungen eine zusätzliche Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen nach sich ziehen.

§ 40 Abs. 1 WGG lautet:

"§ 40.

(1) Wird eine Baubewilligung erteilt, ohne dass die Verpflichtung nach § 36 Abs. 1 oder 2 in Ansehung der Bestimmungen dieses Gesetzes überhaupt oder voll erfüllt werden kann, so ist dies im Bescheid festzustellen und auszusprechen, um wieviel die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt. Wird nur gegen diese Feststellung Berufung erhoben, so kann das bewilligte Vorhaben begonnen werden, wenn die entsprechende Ausgleichsabgabe bezahlt wird. Wird der Berufung stattgegeben, so ist die Ausgleichsabgabe zur Gänze oder nach Maßgabe der Herabsetzung zurückzuerstatten."

Daraus folgt, dass der Ausspruch, inwieweit die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, ein Bestandteil der Baubewilligung ist. Baubewilligungen wurden aber gemäß § 74 BO in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 34/1992 unwirksam, wenn binnen zwei Jahren mit der Bauführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wurde. Wird die Baubewilligung unwirksam, dann verliert auch die Stellplatzverpflichtung als untrennbarer Teil der Baubewilligung ihre Wirkung. Entscheidend ist also allein, ob während der Gültigkeitsdauer der Baubewillgung vom 29. August 1989 - der Planwechsel vom 18. Februar 1992 bewirkte gemäß § 73 zweiter Satz BO keine Verlängerung - mit der Bauführung begonnen wurde oder nicht.

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid die Feststellung getroffen, dass während der Gültigkeit der

Baubewilligung ein Baubeginn nicht erfolgt ist. Zwar hat die Zweitbeschwerdeführerin in ihrer Berufung ohne jedes Beweisanbot die Behauptung aufgestellt, dass der frühere Bauwerber mit den Bauarbeiten (rechtzeitig) begonnen hätte; nachdem ihr aber von der Berufungsbehörde unter Hinweis auf ihre Erhebungen vorgehalten worden war, dass keine Bauarbeiten vorgenommen worden waren, hat sie sich in ihrer Vorbehaltsbeantwortung zu dieser Tatfrage nicht mehr geäußert. Die Feststellung der belangten Behörde, dass auf Grund der Baubewilligung vom 29. August 1989 nicht mit der Bauführung begonnen wurde, erscheint daher dem Verwaltungsgerichtshof unbedenklich und es ist insbesondere ein Mangel in der Beweisaufnahme durch die belangte Behörde nicht erkennbar.

Ist aber die Baubewilligung vom 29. August 1989, modifiziert durch den Planwechsel vom 18. Februar 1992, unwirksam, dann war die Frage der Stellplatzverpflichtung auf Grund des neuen Bauansuchens nach Maßgabe des Konsenses zu prüfen, wie er vor dem 29. August 1989 bestand. Gegen die Anzahl von zehn Pflichtstellplätzen, welche hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurückbleiben, enthält die Beschwerde keine Ausführungen.

Da die seinerzeitige Baubewilligung durch Nichtkonsumation unwirksam wurde, spielt die Frage, ob damals eine Ausgleichsabgabe entrichtet wurde oder nicht, tatsächlich keine Rolle; verwiesen sei in diesem Zusammenhang auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach dann, wenn die Abgabe noch nicht entrichtet wurde und ein Fall des § 44 Abs. 2 WGG (Erlöschen der Baubewilligung durch Verzicht oder Zeitablauf) vorliegt, die Ausgleichsabgabe nicht einzuheben ist (siehe zuletzt das hg.

Erkenntnis vom 22. November 1999, Zl. 96/17/0084, mwN).

Da sich somit die Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin als

unbegründet erwies, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die

§§ 47 ff VwGG iVm der VerordnungBGBl. Nr. 416/1994.

Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung

konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden, da die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten ließ.

Wien, am 4. Juli 2000

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1996050265.X00

Im RIS seit

11.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at