

# TE Vwgh Erkenntnis 1997/9/30 97/05/0137

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.09.1997

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82054 Baustoff Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

20/11 Grundbuch;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §59 Abs1;

AVG §68 Abs1;

BauO OÖ 1976 §30 Abs1;

BauO OÖ 1976 §30 Abs2;

BauRallg;

BauTG OÖ 1994 §8;

BauTV OÖ 1994 §46 Abs1;

GBG 1955 §20 litb;

## 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 Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des Dipl. Ing. Wolfgang Kaufmann in Linz, vertreten durch Dr. Josef Broinger und Dr. Johannes Hochleitner, Rechtsanwälte in Eferding, Kirchenplatz 8, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 21. März 1997, Zl. BauR-011918/1-1997/GR/Vi, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Aus der Beschwerde, dem beigelegten angefochtenen Bescheid und den sonstigen vorgelegten Unterlagen ergibt sich folgender Sachverhalt:

Mit Eingabe vom 28. September 1995 beantragte der Beschwerdeführer beim Magistrat der mitbeteiligten Landeshauptstadt die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage in Linz, Hasnerstraße 24, auf dem Grundstück Nr. 86 der KG Waldegg. Das aus einem Kellergeschoß, Erdgeschoß, vier Obergeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß bestehende Gebäude sollte insgesamt

23 Wohneinheiten umfassen. Für diese Wohneinheiten war im Kellergeschoß eine Tiefgarage für elf KFZ-Stellplätze vorgesehen. Mit Eingabe vom 27. Dezember 1995 ersuchte der Beschwerdeführer um Nachsicht von der Errichtung von 12 PKW-Stellplätzen. Zur Begründung seines Ersuchens brachte er im wesentlichen vor, daß aufgrund der gegebenen Grundstücksgröße und unter Bedachtnahme auf die maximale Ausnutzung der zulässigen Rampenneigung anstelle der erforderlichen 23 PKW-Abstellplätze bei wirtschaftlich vertretbaren Kosten nur elf unterirdische Tiefgaragenplätze erreichbar seien.

In der Folge stellte der bautechnische Amtssachverständige im Rahmen der baubehördlichen Vorprüfung in einem Aktenvermerk vom 7. Februar 1996 fest, daß es nicht unmöglich erscheine, zumindest einen Teil des aus dem Projekt resultierenden Stellplatzfehlbestandes auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Mit Schriftsatz vom 30. April 1996 teilte die Baubehörde erster Instanz dem Beschwerdeführer mit, die Vorprüfung des Baubewilligungsansuchens habe ergeben, daß das Bauvorhaben in mehreren, teils grundlegenden Punkten (und zwar u.a. der Stellplatzfrage) nicht den gesetzlichen Anforderungen entspreche. Es sei daher geplant, das Bewilligungsansuchen ohne Durchführung einer Bauverhandlung bescheidmäßig gemäß § 30 Abs. 6 OÖ BauO 1994 abzuweisen. Auf diese behördliche Mitteilung hin reichte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 23. Mai 1996 geänderte Baupläne bei der Baubehörde erster Instanz ein, wobei sich die Änderungen im wesentlichen auf eine geringfügige Reduzierung der Gebäudehöhe sowie die Fassadengestaltung beschränkten. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten blieb jedoch ebenso unverändert wie die Zahl der vorgesehenen KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage. Der Amtssachverständige führte in seiner neuerlichen Stellungnahme vom 24. Juli 1996 aus, daß der Stellplatznachweis durch die Konzeption einer zweigeschoßigen Tiefgarage mit Lift ohne weiteres zu erfüllen wäre. Mit Schriftsatz vom 19. August 1996 gab der Beschwerdeführer bekannt, daß er die beim gegenständlichen Projekt fehlenden zwölf PKW-Abstellplätze auf der Liegenschaft Pillweinstraße 23, Brucknerstraße 3, Wiener Straße 32, nachweisen wolle. Die Tiefgaragenanlage dieses Bauvorhabens umfasse nämlich insgesamt

110 PKW-Abstellplätze und befinde sich im "grundbücherlichen Besitz" des Bauwerbers. In weiterer Folge stellte der bautechnische Amtssachverständige mit Gutachten vom 12. September 1996 fest, daß beim erwähnten Bauvorhaben Wiener Straße 32, Brucknerstraße 3-5, Pillweinstraße 23, bescheidmäßig ein Nachweis von 108 Stellplätzen gefordert worden sei. Daraus ergebe sich, daß in der gegenständlichen Tiefgarage lediglich eine Stellplatzreserve von zwei Plätzen gegeben sei. Nach Wahrung des Parteiengehörs erließ der Magistrat der Landeshauptstadt Linz den Bescheid vom 18. November 1996, mit dem das Baubewilligungsansuchen des Beschwerdeführers ohne Durchführung einer Bauverhandlung wegen Widerspruches zu zwingenden baurechtlichen Vorschriften, weil nämlich die erforderliche Anzahl der PKW-Stellplätze nicht nachgewiesen worden sei, gemäß § 30 Abs. 6 OÖ BauO 1994 abgewiesen wurde.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung wies der Beschwerdeführer darauf hin, daß er Eigentümer von 108 Stellplätzen im genannten Haus Pillweinstraße, Brucknerstraße, Wiener Straße sei. Diese 108 Stellplätze seien als im gesonderten Wohnungseigentum stehende Einheit parifiziert, weshalb keine Verbindung zwischen den PKW-Abstellplätzen und den in dieser Liegenschaft befindlichen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten erfolgt sei. Es könne daher über diese Garagen zivilrechtlich völlig frei verfügt werden. Im Ergebnis bedeute dies, daß die erforderlichen Stellplätze für das Projekt Hasnerstraße nachgewiesen seien. Davon abgesehen würde die Errichtung sämtlicher 23 Stellplätze das Projekt völlig unrentabel machen, weshalb aufgrund des damit verbundenen, unverhältnismäßig hohen Aufwandes bei Vorschreibung aller Stellplätze eine Bauführung unterbleiben müßte. Da somit der Tatbestand des § 46 Abs. 1

OÖ Bautechnikverordnung verwirklicht sei, hätte die Erstbehörde von der Verpflichtung zur Errichtung der gesamten 23 Stellplätze absehen müssen. In Ergänzung des Ermittlungsverfahrens beauftragte die Baubehörde zweiter Instanz einen bautechnischen Amtssachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens zur Frage, ob die Errichtung der fehlenden zwölf KFZ-Stellplätze bei Berücksichtigung des für die Hauptbebauung zulässigen Maßes der baulichen

Nutzung bautechnisch unmöglich sei bzw. durch welche baulichen Veränderungen die Stellplatzschaffung realisiert werden könnte. Mit Stellungnahme vom 2. Jänner 1997 führte der Amtssachverständige aus, daß die fehlenden zwölf Stellplätze nur als Stapelparker nachgewiesen werden könnten. Aber auch hier seien nur elf Plätze möglich, wobei durch Unterfangungsarbeiten an den Nachbargebäuden und den größeren Erdaushub sowie umfangreichere Betonierungsmaßnahmen erhebliche Mehrkosten zu erwarten wären. Die Ausführung einer zweiten Tiefgaragenebene würde maximal drei bis vier zusätzliche Stellplätze bringen, weil eine zusätzliche Rampenausbildung erforderlich sei. Diese Lösung müßte als unwirtschaftlich angesehen werden. Nach Einräumung des Parteiengehörs dazu erließ der Stadtssenat der mitbeteiligten Landeshauptstadt den Berufungsbescheid vom 31. Jänner 1997, mit dem die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid vom 18. November 1996 abgewiesen wurde.

Der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers hat die belangte Behörde mit der Feststellung keine Folge gegeben, daß der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in seinen Rechten nicht verletzt werde. Nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens hat die belangte Behörde zur Begründung ihres Bescheides im wesentlichen ausgeführt, gemäß § 8 Abs. 1 OÖ BauTG seien bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden auf dem Bauplatz oder dem zu bebauenden Grundstück Stellplätze für Kraftfahrzeuge unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten Verwendung des Gebäudes und der dabei durchschnittlich benötigten Stellplätze in ausreichender Anzahl einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten unter Bedachtnahme auf § 3 zu errichten. Soweit der Bebauungsplan nicht eine größere Anzahl festlege, sei pro geplanter Wohneinheit mindestens ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge zu errichten. Abs. 2 dieses Paragraphen bestimme für den Fall, daß auf dem Bauplatz oder dem zu bebauenden Grundstück die erforderlichen Stellplätze nicht errichtet werden könnten, daß der Verpflichtung nach Abs. 1 auch entsprochen sei, wenn eine Abstellmöglichkeit auf Stellplätzen außerhalb des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes, jedoch innerhalb einer angemessenen, 300 m nicht überschreitenden Wegentfernung vorhanden sei und auf Dauer privatrechtlich sichergestellt werde. Der Ausnahmebestimmung des § 46 Abs. 1 OÖ BauTV zufolge sei von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen im überwiegend bebauten Gebiet im Einzelfall ganz oder teilweise abzusehen, wenn die Errichtung der Stellplätze in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des für die Hauptbebauung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unmöglich sei oder infolge der notwendigen Umbauarbeiten einen verhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und daher unwirtschaftlich wäre. Unstrittig sei, daß gemäß § 8 Abs. 1 letzter Satz OÖ BauTG bei Berücksichtigung des rechtswirksamen Bebauungsplanes ein gesetzlich normierter Bedarf von 23 KFZ-Stellplätzen bestehe. Weiters stehe fest, daß auf dem Bauplatz lediglich elf Stellplätze in der Tiefgarage des eingereichten Bauvorhabens geschaffen werden sollten, sohin also ein Defizit von zwölf Stellplätzen gegeben sei. Der Beschwerdeführer vertrete nun, wie schon in der Berufung, die Auffassung, diese fehlenden Stellplätze könnten in Anwendung des § 8 Abs. 2 OÖ BauTG in dem im Nahebereich befindlichen Gebäudekomplex Wiener Straße 32, Brucknerstraße 3-5, Pillweinstraße 23, nachgewiesen werden. Ohne einen derartigen Stellplatznachweis wäre das Projekt wirtschaftlich unvertretbar. Aus dem Baubewilligungsbescheid für den Gebäudekomplex Wiener Straße, Brucknerstraße, Pillweinstraße, ergebe sich, daß für das besagte Bauvorhaben ein Nachweis von insgesamt 108 KFZ-Stellplätzen rechtskräftig vorgeschrieben worden sei. Von den insgesamt vorhandenen 110 Stellplätzen in der Tiefgarage des genannten Gebäudekomplexes seien daher 108 KFZ-Abstellplätze bescheidmäßig vorgeschriebene Pflichtabstellplätze, die in baurechtlicher Hinsicht untrennbar mit dem bewilligten Bauvorhaben verbunden seien. Unabhängig davon, ob der Beschwerdeführer - wie anscheinend aus einem rechtskräftigen Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 3. Dezember 1991 hervorgehe - zivilrechtlich über diese Stellplätze allein verfügungsberechtigt sei, könne es nicht zulässig sein, daß er die für ein geplantes Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze auf den behördlich vorgeschriebenen Pflichtabstellplätzen eines bereits bestehenden Bauvorhabens nachweise, es wäre dadurch einer Gesetzesumgehung Tür und Tor geöffnet. Es würde den Intentionen des Gesetzgebers widersprechen, baubehördlich vorgeschriebene Pflichtabstellplätze für den Stellplatznachweis anderer Bauvorhaben - möglicherweise sogar mehrmals - heranzuziehen. Der Einwand, die Behörde hätte in gleichgelagerten Fällen bei gleicher Sach- und Rechtslage den privatrechtlichen Nachweis genügen lassen, könne nicht von Erfolg begleitet sein. Aus - möglicherweise - rechtswidrigen Entscheidungen der Baubehörde in anderen Fällen könne nämlich grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf die rechtswidrige Erteilung einer Baubewilligung im konkreten Fall abgeleitet werden. Was die im Zusammenhang mit der Möglichkeit einer Nachsichtserteilung angestellten Rentabilitätsüberlegungen anlange, sei darauf zu verweisen, daß die Bestimmung des § 46 Abs. 1 OÖ BauTV zwischen der Unmöglichkeit der Errichtung von Stellplätzen in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse bei Berücksichtigung der

vorhandenen Bebauung oder des für die Hauptbebauung zulässigen Maßes oder der baulichen Nutzung und der Unwirtschaftlichkeit der Stellplatzerrichtung infolge der notwendigen Umbauarbeiten differenziere. Die Berufungsbehörde habe daher zu Recht die Verordnungsbestimmung dahingehend ausgelegt, daß das Kriterium der "Wirtschaftlichkeit" nur bei Zu- und Umbauten zum Tragen kommen könne. Das Kriterium der "Unmöglichkeit" beziehe sich hingegen sowohl auf Neubauten, wie auch auf Zu- und Umbauten. Da es sich beim eingereichten Bauvorhaben eindeutig um den Neubau eines Gebäudes handle, komme eine Nachsicht von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen nur dann in Betracht, wenn die Errichtung der Stellplätze in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung oder des für die Hauptbebauung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unmöglich sei. Nach der eindeutigen Aktenlage sei davon auszugehen, daß von den fehlenden zwölf Stellplätzen elf Stellplätze durch die Errichtung von Stapelparkern nachgewiesen werden könnten, sodaß lediglich die Errichtung eines Stellplatzes infolge bautechnischer Unmöglichkeit nachzusehen sei. Der Umstand, daß die Errichtung von elf Stellplätzen technisch möglich sei, werde vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt. Vielmehr bringe der Beschwerdeführer zur Begründung seines gegenständlichen Standpunktes lediglich wirtschaftliche Gesichtspunkte ins Treffen, die jedoch aus den oben dargestellten rechtlichen Erwägungen beim Neubau eines Gebäudes nicht beachtlich seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 8 Abs. 1 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes - OÖ BauTG, LGBl. Nr. 67/1994, i.d.F. der Novelle LGBl. Nr. 5/1995, sind bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden auf dem Bauplatz oder dem zu bebauenden Grundstück Stellplätze für Kraftfahrzeuge unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten Verwendung des Gebäudes und der dabei durchschnittlich benötigten Stellplätze in ausreichender Anzahl einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten unter Bedachtnahme auf § 3 zu errichten. Soweit der Bebauungsplan nicht eine größere Anzahl festlegt, ist pro geplanter Wohneinheit mindestens ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge zu errichten. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist, soweit auf dem Bauplatz oder dem zu bebauenden Grundstück die erforderlichen Stellplätze nicht errichtet werden können, der Verpflichtung nach Abs. 1 entsprochen, wenn eine Abstellmöglichkeit auf Stellplätzen außerhalb des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes, jedoch innerhalb einer angemessenen, 300 m nicht überschreitenden Wegentfernung vorhanden ist und auf Dauer privatrechtlich sichergestellt wird.

Unbestritten ist, daß das Bauvorhaben selbst auf dem eigenen Bauplatz nur die Errichtung von elf Pflichtstellplätzen vorsieht, demnach hinter der Stellplatzverpflichtung um 12 Pflichtstellplätze zurückbleibt. Der Beschwerdeführer meint nun, diese zwölf Pflichtstellplätze auf dem im nahegelegenen Bereich liegenden Grundstück Pillweinstraße, Brucknerstraße, Wiener Straße, nachweisen zu können, wobei er darauf hinweist, daß 108 Stellplätze mit rechtskräftigem Beschluß des Bezirksgerichtes Linz, Abteilung 27, vom 3. Dezember 1991 zu EZ 122, Grundbuch 45211 Waldegg, unter Bl.Nr. 44-46 zu TZ 6157/1991 als im gesonderten Wohnungseigentum stehende Einheit parifiziert seien, also keine Verbindung zwischen den PKW-Abstellplätzen und den auf dieser Liegenschaft befindlichen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten bestehe.

In der Beschwerde wird ausgeführt, es mag bezweifelt werden, ob die Vorgangsweise der Behörde, die Tiefgarage Pillweinstraße, Brucknerstraße, Wiener Straße, gesondert zu parifizieren, gesetzmäßig war. Eine Wertung der einschlägigen Bestimmungen (§ 8 OÖ BauTG, damals noch § 30 Oö Bauordnung 1976 i. V.m. der Stellplatzverordnung 1976) zeige, daß der Gesetzgeber offensichtlich von der Notwendigkeit einer fixen privatrechtlichen Verbindung eines Stellplatzes zur bezug habenden Wohneinheit ausgeht. Im § 30 Abs. 1 OÖ BauO 1976 (§ 8 Abs. 2 OÖ BauTG) sei diese dauerhafte privatrechtliche Verbindung (etwa durch eine Servitut) ausdrücklich gefordert, wenn der Stellplatz außerhalb des Bauplatzes oder der zu bebauenden Grundstücke liegt. Daß diese Formulierungen in § 8 Abs. 1 des OÖ BauTG (= § 30 erster Satz OÖ BauO 1976) nicht zu finden sei, ändere nichts an der Tatsache, daß auch in diesem Fall (der Stellplatz befinde sich auf dem zu bebauenden Grundstück) eine dauerhafte privatrechtliche Verbindung zu den bezug habenden Wohneinheiten gefordert werden müsse. Offensichtlich sei es dem Gesetzgeber selbstverständlich erschienen, daß Stellplätze, die sich auf dem selben Grundstück wie einschlägige Wohnungen befänden, diesen Wohnungen zugeordnet seien. Die Möglichkeit einer privatrechtlichen, nämlich einer sachenrechtlichen Trennung, wie eben durch gesonderte Parifizierung, sei dabei anscheinend übersehen worden. § 8 Abs. 1 OÖ BauTG bzw. § 30 Abs. 1 erster Satz OÖ BauO 1976 könne aber sinnvoll nur dahingehend interpretiert werden, daß auch hier eine dauerhafte

privatrechtliche Verbindung bestehen müsse. Tatsache sei jedoch, daß aufgrund der die genannten Umstände mißachtenden Vorgangsweise der Behörde im Fall Pillweinstraße - Brucknerstraße -

Wiener Straße, privatrechtlich keinerlei Verbindung zwischen der genannten Tiefgarage und den dort befindlichen Wohnungen bestehe. Die Tiefgarage mit den darin befindlichen Einstellplätzen erlange daher völlige rechtliche Selbständigkeit.

Aus der vom Beschwerdeführer vorgelegten Baubewilligung betreffend das Bauvorhaben Brucknerstraße - Pillweinstraße - Wiener Straße vom 30. Oktober 1990, Zl. 501/SW-549/90, ergibt sich, daß dem Beschwerdeführer auf Ansuchen nach Durchführung der Bauverhandlung gemäß §§ 23, 26, 27, 28, 30, 31, 41, 47, 48, 49, 65 und 66 Abs. 1 der OÖ BauO 1976 i.V.m. der OÖ Stellplatzverordnung, LGBl. Nr. 64/76 i.d.F. der Novelle LGBl. Nr. 37/1989, die Baubewilligung für das Bauvorhaben betreffend Hauptbebauung Brucknerstraße 3 sowie erdgeschoßige Hofbebauung im Bereich der Brucknerstraße 3, Pillweinstraße 21, sowie Errichtung einer zweigeschoßigen Tiefgarage (Errichtung eines fünfgeschoßigen Wohn- und Geschäftshauses mit ausgebautem Dachraum entlang der Brucknerstraße, einer zweigeschoßigen Tiefgaragenanlage auf dem Grundstück Nr. 23, EZ 122 Waldegg, in Linz zwischen Wiener Straße 32, Brucknerstraße 3-5, Pillweinstraße 23, unter Vorschreibung von Auflagen erteilt wurde. Eine dieser Auflagen lautet:

"Die im Bauplan ausgewiesenen 110 Stellplätze sind herzustellen und zu kennzeichnen."

Das Bauvorhaben bezieht sich auf die Grundstücksnummern 23, 19/4, 14/2, 19/3 in EZ 122, 105, 170. Unter der Auflage Nr. 53 in diesem Bescheid ist ausgeführt, daß gemäß § 63 Abs. 1 OÖ Bauordnung 1976 im Gutsbestandsblatt der EZ 122, 105 und 170 des Grundbuches der KG Waldegg die Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 110 Stellplätzen, Grünflächen und Erholungsfläche sowie des Kinderspielplatzes Auflagepunkte 18 bis 21 und 53 zwischen den Grundstücken Nr. 23, 19/4, 14/2, 19/3 ersichtlich gemacht wird.

Mit Bescheid des Magistrates der mitbeteiligten Landeshauptstadt vom 17. Jänner 1991 wurde die Baubewilligung vom 30. Oktober 1990 dahingehend geändert, daß der Einbau einer Wohnung anstelle einer Büroeinheit im Dachraumbereich des Objektes Brucknerstraße 3-5 bewilligt wurde, die Auflagen des Baubewilligungsbescheides vom 30. Oktober 1990 blieben vollinhaltlich aufrecht, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze verringerte sich um zwei Stellplätze. Sowohl der Bescheid vom 30. Oktober 1990 als auch jener vom 17. Jänner 1991 sind in Rechtskraft erwachsen. Daraus geht hervor, daß die Bewilligung für das damalige Bauvorhaben bei gleichzeitiger Errichtung von 108 Stellplätzen mit der Verpflichtung zu deren Errichtung und Erhaltung, die im Gutsbestandsblatt ersichtlich zu machen war, erteilt wurde. Die Verpflichtung zur Errichtung von 108 Pflichtstellplätzen in bezug auf das Bauvorhaben Wiener Straße, Pillweinstraße, Brucknerstraße, ergab sich aus dem § 30 Abs. 1 BO 1976 i.d.F. der Novelle LGBl. Nr. 103/1991; die diesbezüglichen Auflagen sind als untrennbarer Teil der Baubewilligungsbescheide in Rechtskraft erwachsen. Die aus § 30 Abs. 1 BO 1976 resultierende Stellplatzverpflichtung ist ebenso wie die nunmehr aus § 8 Abs. 1 und 2 OÖ BauTG hervorgehende eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Davon zu unterscheiden ist die privatrechtliche Verfügungsmöglichkeit.

Gemäß § 30 Abs. 6 OÖ BauO 1994 ist der Baubewilligungsantrag von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich aufgrund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, daß das Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes, Bebauungsplanes, einer Bausperre, einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung oder sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann. Vor Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben.

Aufgrund des § 30 Abs. 1 BO 1976 war die Errichtung der mit dem damaligen Bauvorhaben verbundenen erforderlichen Stellplätze geboten, die diesbezüglichen Auflagen bildeten mit der damaligen Baubewilligung, wie bereits ausgeführt, eine untrennbare Einheit. Es kann dabei dahingestellt bleiben, ob die im Grundbuch ersichtlich zu machende (anzumerkende) Verpflichtung durchgeführt wurde, da diese Verpflichtung unabhängig von ihrer Eintragung im Grundbuch rechtswirksam ist, da sie sich primär auf die Rechtskraft des Bescheides stützt, mit dem sie begründet worden ist (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 19. September 1995, Zl. 95/05/0135). Unabhängig von der privatrechtlichen Verfügungsmöglichkeit des Beschwerdeführers über diese Pflichtstellplätze und auch unabhängig davon, ob die erforderliche Eintragung im Grundbuch betreffend das damalige Bauvorhaben erfolgte, kann der

Beschwerdeführer daher die mit dem damaligen Bauvorhaben verbundene Errichtung von Pflichtstellplätzen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht nicht in der Form umgehen, daß er die damals für ein bestimmtes Bauvorhaben überbundende Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen einem anderen Bauvorhaben "zuweist", da sowohl aus § 30 Abs. 2 OÖ BauO 1976 als auch aus § 8 OÖ BauTG hervorgeht, daß für jedes Bauvorhaben die jeweils erforderlichen Pflichtstellplätze nachzuweisen sind. Mit dem Hinweis, daß er in dem nahegelegenen Haus Pillweinstraße, Brucknerstraße, Wiener Straße, die für das gegenständliche Bauvorhaben erforderlichen Pflichtstellplätze nachweise, verkannte der Beschwerdeführer, daß er Pflichtstellplätze, die bereits untrennbarer Bestandteil eines aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung verwirklichten Bauvorhabens sind, in öffentlich-rechtlicher Hinsicht nicht einem weiteren Bauvorhaben als Pflichtstellplätze zur Verfügung stellen konnte.

§ 46 Abs. 1 der OÖ Bautechnikverordnung - OÖ BauTV, LGBl. Nr. 106/1994 i.d.F. der Novelle LGBl. Nr. 25/1997, lautet:

"§ 46

#### Ausnahmen von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen

(1) Von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen im überwiegend bebauten Gebiet ist im Einzelfall ganz oder teilweise abzusehen, wenn die Errichtung der Stellplätze in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung oder des für die Hauptbebauung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unmöglich ist oder infolge der notwendigen Umbauarbeiten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und daher unwirtschaftlich wäre."

Diese Bestimmung unterscheidet demnach einerseits zwischen der Unmöglichkeit der Errichtung von Stellplätzen in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung oder des für die Hauptbebauung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und andererseits der Unwirtschaftlichkeit der Stellplatzerrichtung infolge der notwendigen Umbauarbeiten. Im Beschwerdefall ist unbestritten, daß es sich um einen Neubau handelt, weshalb von zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung notwendigen Umbauarbeiten keine Rede sein kann, sodaß die Unwirtschaftlichkeit hier nicht zu überprüfen ist.

Ausschlaggebend ist lediglich, ob die Errichtung von Stellplätzen möglich ist. Dazu hat der Sachverständige in seinem Gutachten vom 2. Jänner 1997 ausgeführt, daß von den fehlenden zwölf Pflichtstellplätzen elf Stellplätze durch die Errichtung von Stapelparkern nachgewiesen werden könnten, sodaß lediglich die Errichtung eines Stellplatzes infolge bautechnischer Unmöglichkeiten nachzusehen gewesen wäre. Der Umstand, daß die Errichtung von elf Stellplätzen technisch möglich wäre, wurde vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt; vielmehr brachte er zur Begründung seines gegenteiligen Standpunktes wirtschaftliche Gesichtspunkte ins Treffen, die jedoch, da kein Umbau erforderlich ist, im Beschwerdefall nicht beachtlich waren. Mit Recht haben daher die Baubehörden die Baubewilligung versagt.

Da somit schon der Inhalt der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die vorgelegten Unterlagen erkennen ließ, daß die vom Beschwerdeführer behaupteten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren als unbegründet abzuweisen.

#### **Schlagworte**

Trennbarkeit gesonderter AbspruchBaubewilligung BauRallg6

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1997:1997050137.X00

#### **Im RIS seit**

03.05.2001

#### **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](http://www.jusline.at)