jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/3/28 93/06/0127

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.03.1996

Index

L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

BauRallg;
BauTG Slbg 1976 §11;
BauTG Slbg 1976 §40 Abs3;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §3 Abs7;
B-VG Art140 Abs1;
B-VG Art7 Abs1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde der B Gesellschaft m.b.H. in B, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 7. Mai 1993, Zl. 1/02-33.282/2-1993, betreffend die Bewilligung einer Austauschplanung (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde H, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.860,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 434, Grundbuch 56223 T, bestehend aus dem Grundstück 3/153 Garten/Wald. Nach dem Bebauungsplan der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 26. März 1987 liegt

das Grundstück im erweiterten Wohn- bzw. Aufschließungsgebiet und ist die Bebauung mit Einfamilienhäusern in Reihenhausform vorgesehen. Für das Grundstück lag eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Projekt vor, das die Bebauung mit 12, in drei Zeilen (A bis C) angeordneten Einfamilienhäusern in Reihenhausform vorsah. Am 8. August 1991 suchte die Beschwerdeführerin um die Bewilligung einer Austauschplanung an. Diese sah in den Reihen A und B an Stelle von vier Häusern mit einer Wohneinheit die Schaffung von je einem Haus mit jeweils acht Wohneinheiten vor. Diese waren so angeordnet, daß im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß je drei Wohneinheiten liegen sollten und im Dachgeschoß zwei Wohnungen untergebracht werden sollten. Geplant war weiters eine zentral gelegene Stiege, über die alle Wohneinheiten erreichbar sein sollten. Die Gesamtausmaße des Gebäudes sollten in etwa der ursprünglich genehmigten Reihe von Reihenhäusern entsprechen. Die Beschwerdeführerin stützte die Zulässigkeit dieses Vorhabens auf § 40 Abs. 3 Salzburger Bautechnikgesetz. Der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde leitete aufgrund der Austauschplanung ein Vorprüfungsverfahren gemäß § 8 Salzburger Baupolizeigesetz ein, in dessen Rahmen u.a. auch ein Gutachten der Bauverwaltung des Stadtamtes H eingeholt wurde. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluß, daß die Planung der Beschwerdeführerin dem Bebauungsplan widerspreche, der ausdrücklich die Errichtung von Einfamilienhäusern in Reihenhausform vorsehe. Die Planung mit einem zentralen Stiegenhaus sowie der geschoßweisen Aufteilung der einzelnen Wohneinheiten stehe im Widerspruch zu den Begriffen Einfamilien- sowie Reihenhaus. Im Februar 1992 legte die Beschwerdeführerin, nachdem ihr bei Gesprächen mit der mitbeteiligten Stadtgemeinde eine negative Entscheidung über ihr Bauansuchen angekündigt worden war, neuerlich Pläne vor, die nunmehr die Errichtung von vier Einheiten mit den Ausmaßen der ursprünglich genehmigten Reihenhäuser vorsehen, wobei aber in jeder Einheit zwei Wohnungen (übereinander) untergebracht werden sollen. Zur oberen Wohnung sollen auch Räumlichkeiten im Dachgeschoß gehören. Mit Bescheid vom 13. Mai 1992 wies der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde das Bewilligungsansuchen der Beschwerdeführerin gemäß § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 lit. b Salzburger Baupolizeigesetz ohne weiteres Ermittlungsverfahren ab. In der Begründung wurde ausgeführt, aus § 40 Abs. 3 Salzburger Bautechnikgesetz ergebe sich der "zwingende Schluß", daß ein Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten freistehend sein müsse, im gegenständlichen Fall aber beabsichtigt sei, eine Reihenhausbebauung mit vier Reihenhäusern pro Zeile mit je zwei Wohneinheiten zu errichten. Bei der vorgelegten Austauschplanung handle es sich um eine Baumaßnahme, die mit dem Bebauungsplan nicht im Einklang stünde. Da ein Doppelhaus keinesfalls mehr als Einfamilienhaus angesehen werden könne, sei bei der Austauschplanung vom Februar 1992 "jedenfalls sicher, daß es sich um keine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Reihenhausform handelt". Gegen diesen Bescheid berief die Beschwerdeführerin und führte dazu aus, daß sich die Definition von Einfamilien- und Doppelhaus aus § 40 Abs. 3 Salzburger Bautechnikgesetz ergäbe. Der Unterschied liege darin, daß ein Einfamilienhaus nur über einen Eingang und eine Hauptstiege, das Doppelhaus hingegen über zwei getrennte Eingänge verfüge. Die geplanten Häuser wiesen nur einen Eingang auf und seien demnach trotz zweier Wohneinheiten als Einfamilienhäuser anzusehen. Die im erstinstanzlichen Bescheid vertretene Ansicht sei unrichtig. Mit Bescheid vom 27. Oktober 1992 wies die Stadtgemeindevertretung der mitbeteiligten Stadtgemeinde die Berufung ab und bestätigte den Bescheid der ersten Instanz. In Ergänzung zu den Ausführungen der ersten Instanz begründete dies die Berufungsbehörde damit, daß sich in den in Betracht zu ziehenden landesgesetzlichen Vorschriften keine hinreichende Definition des Begriffs Einfamilienhaus finde, das geplante Objekt mit zwei völlig unabhängigen, untereinander in keiner Verbindung stehenden Wohneinheiten aber keinesfalls als solches angesehen werden könne. Die Zusammenfassung von vier Objekten mit je zwei Wohneinheiten sei vielmehr als Zusammenfassung von je zwei und zwei Objekten mit zwei Wohneinheiten zu verstehen und somit als Doppelhauskonstruktion zu werten. Eine solche stünde im Widerspruch zum 1987 genehmigten Bebauungsplan. Die Beschwerdeführerin erhob gegen diesen Bescheid Vorstellung und wendete sich darin vorwiegend gegen die Rechtsansicht der Berufungsbehörde, nach der in den landesgesetzlichen Vorschriften keine Definition des Begriffs Einfamilienhaus enthalten sei. § 40 Abs. 3 Salzburger Bautechnikgesetz spreche von Kleinwohnhäusern mit höchstens zwei Wohnungen und nenne diese Einfamilienhäuser. Die belangte Behörde gab der Vorstellung mit Bescheid vom 7. Mai 1993 keine Folge und begründete dies ebenfalls damit, daß nach der nunmehrigen Planung keine Einfamilienhäuser vorlägen. Die entscheidende Rechtsfrage sei, ob jedes Reihenhaus für sich als Kleinwohnhaus im Sinne des § 40 Bautechnikgesetz beurteilt werden könne oder ob der Gesamtkomplex (Reihe A und B) eine bauliche Einheit darstelle. Die belangte Behörde kommt zu dem Schluß, daß bei einer Reihenhausverbauung nicht von als selbständig zu betrachtenden Kleinwohnhäusern ausgegangen werden könne, wenn schon ein Doppelhaus nicht mehr als Einfamilienhaus angesehen würde (diese Auslegung bezüglich

"Doppelhäuser" stützt die belangte Behörde auf einen Kommentar in einer Gesetzesausgabe der Landesinnung für das Baugewerbe der Kammer der gewerblichen Wirtschaft). Daher liege ein Widerspruch zur rechtsverbindlichen Anordnung des Bebauungsplanes vor, der die Bebauung mit EINFAMILIENHÄUSERN IN REIHENHAUSFORM verlange.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin die vorliegende Beschwerde, in der sie die Verletzung in dem Recht, das Grundstück in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Salzburger Bautechnikgesetzes und des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes, bebauen zu können, geltend macht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und von der Erstattung einer Gegenschrift Abstand genommen.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 40 Abs. 1 und 3 des Salzburger Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 75/1976, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. Nr. 22/1983 und die Druckfehlerberichtigung LGBl. Nr. 27/1991, lautet:

"Kleinwohnhäuser

§ 40

(1) Kleinwohnhäuser sind Bauten mit höchstens zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß und nicht mehr als zwei Wohnungen je Vollgeschoß und einer Wohnung im Dachgeschoß.

...

(3) In Kleinwohnhäusern mit höchstens zwei Wohnungen (Einfamilienhäusern) braucht die Stiege nicht in einem Stiegenhaus untergebracht zu sein und können Holzstiegen ohne verputzte oder brandhemmend verkleidete Untersicht und ohne Belag der Trittstufen verwendet werden. Die Stufenbreite von Hauptstiegen muß lediglich zumindest 24 cm, die Stufenhöhe darf höchstens 20 cm betragen. Die lichte Raumhöhe in Wohnräumen hat mindestens 2,30 m zu betragen. Für Dachschrägen gilt § 9 Abs. 4 nicht."

In ihrer Beschwerde vertritt die Beschwerdeführerin die Ansicht, der Forderung des Bebauungsplanes der mitbeteiligten Stadtgemeinde aus dem Jahre 1987, der die Errichtung von Einfamilienhäusern in Reihenhausform vorsehe, mit der beschwerdegegenständlichen Austauschplanung gerecht zu werden. Diese Planung sieht in den Reihenhausgruppen A und B die Schaffung von jeweils zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus vor. Die Genehmigung dieser Planung wurde von den Gemeindebehörden mit der Begründung verweigert, im beschwerdegegenständlichen Falle handle es sich nicht mehr um Einfamilienhäuser. Aus diesem Grunde widerspreche das Bauvorhaben dem Bebauungsplan. Die belangte Behörde schloß sich dieser Auffassung an.

Die belangte Behörde ist damit erkennbar davon ausgegangen, daß für die Auslegung des in Rede stehenden Bebauungsplanes der mitbeteiligten Stadtgemeinde die Begriffsbestimmung des § 40 Abs. 3 Sbg. Bautechnikgesetz maßgebend sei. Dabei ist sie weiters davon ausgegangen, aus § 40 Bautechnikgesetz ergebe sich, daß ein Kleinwohnhaus freistehend sein müsse.

Dem ist folgendes entgegenzuhalten: Wenn aufgrund der Sondernorm in § 40 Abs. 3 Sbg. Bautechnikgesetz davon ausgegangen werden kann, daß der Begriff "Einfamilienhaus" in der Salzburger Rechtsordnung abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch auch für ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten verwendet wird, und die belangte Behörde die Möglichkeit der Verwendung dieses Begriffes auch durch den Verordnungsgeber in diesem Sinne nicht ausschließt, entsteht ein Spannungsverhältnis zwischen der Anordnung, es sei die Errichtung von Einfamilienhäusern in Reihenhausform zulässig, und der Annahme der belangten Behörde, ein Einfamilienhaus im Sinne des § 40 Abs. 3 Bautechnikgesetz müsse frei stehen. Der Meinung der belangten Behörde folgend könnten die genannten Forderungen des Bebauungsplanes nicht erfüllt werden, da es demnach "Einfamilienhäuser in Reihenhausform" nicht geben könnte. Zweck der raumordnungsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan ist wohl u.a. die Gewährleistung einer effektiven Ausnützung des vorhandenen Baulandes. Wenn nun in der Salzburger Rechtsordnung außer in § 40 Abs. 3 Bautechnikgesetz keine Definition des Begriffes "Einfamilienhaus" vorhanden ist, so kann man nicht davon ausgehen, daß sich der Verordnungsgeber zwar an diesem Begriff orientiert hat, damit aber die getroffene Anordnung unvollziehbar würde. Bei der von der belangten Behörde gewählten Auslegung ergäbe sich, daß eine zulässige Bebauung des Grundstückes nicht möglich wäre, da im Falle eines Kleinwohnhauses (allein) wohl keine Bebauung in

Reihenhausform vorliegt. Selbst wenn man der belangten Behörde somit bei ihrer Auslegung des § 40 Abs. 3 Bautechnikgesetz folgen wollte, ist eine Übernahme dieser Auslegung für die Auslegung des Bebauungsplanes der mitbeteiligten Stadtgemeinde nicht möglich. So wäre unter Zugrundelegung der Auslegung der belangten Behörde insbesondere die ursprünglich erteilte Baubewilligung, die in jeder Hausreihe vier Wohneinheiten vorsah, gesetzwidrig gewesen, da der Gesamtbau (jede Reihe) wegen der mehr als zwei Wohnungen nicht als Einfamilienhaus im Sinne des § 40 Bautechnikgesetz gelten könnte und auch das einzelne Reihenhaus kein Einfamilienhaus darstellen würde, da es nicht freistehend errichtet wird.

Wie aber § 11 Bautechnikgesetz zeigt, ist die Auslegung der belangten Behörde, daß es sich bei Kleinwohnhäusern um freistehende Häuser handeln müsse, nicht zwingend. Gemäß § 11 Bautechnikgesetz besteht eine Reihenhausanlage aus mehreren "Bauten". Es steht somit nichts entgegen, auch bei Kleinwohnhäusern ein "Zusammenbauen" vorzunehmen, ohne daß damit der Charakter als Kleinwohnhaus ("Bau mit höchstens zwei Vollgeschossen ...") verlorengeht. Die belangte Behörde scheint ihre Auffassung, daß ein Kleinwohnhaus freistehend sein müsse, aus der Überlegung abzuleiten, daß § 40 Abs. 1 Bautechnikgesetz von "Bauten" spricht. Sie bezeichnet es nämlich als die entscheidende Frage, ob "jedes Reihenhaus für sich als Kleinwohnhaus im Sinne des § 40 Salzburger Bautechnikgesetz" angesehen werden könne oder "ob der Gesamtkomplex (Reihe A bzw. Reihe B) eine bauliche Einheit darstellt". Eine andere Argumentation ist dem Verwaltungsgerichtshof nicht ersichtlich (die auf das Gutachten des in erster Instanz herangezogenen Sachverständigen zurückgehende Argumentation in den Bescheiden der Gemeindebehörden über den Begriff des Doppelhauses, welches kein Einfamilienhaus sei, sodaß auch das vorliegende Projekt nicht aus Einfamilienhäusern bestehen könne, ist nicht nachvollziehbar). § 40 Bautechnikgesetz kann jedoch der von der belangten Behörde angenommene Inhalt nicht entnommen werden. Das Kleinwohnhaus wird durch die Geschoßzahl und die Wohnungszahl definiert. Woraus sich ergeben sollte, daß mehrere Kleinwohnhäuser nicht aneinander gebaut werden könnten, ist nicht ersichtlich (vgl. etwa auch die gekuppelte Bauweise, bei der unter Zugrundelegung der Auffassung der belangten Behörde ebenfalls § 40 Bautechnikgesetz dann nicht zur Anwendung kommen könnte, wenn zwei Bauten, die die Anforderungen des § 40 BauTG für sich allein erfüllen, in gekuppelter Bauweise aneinander gebaut werden; es ist evident, daß eine solche Auslegung gleichheitswidrig wäre). Auch bei einer Übernahme der Begriffsbildung des § 40 Abs. 3 Sbg. Bautechnikgesetz für die Auslegung des Bebauungsplanes der mitbeteiligten Stadtgemeinde wäre daher die Bebauung des in Rede stehenden Grundstückes mit einer Reihe je für sich ein Einfamilienhaus darstellender, aneinandergebauter Häuser zulässig, da die Einzelhäuser durch das Aneinanderbauen nicht die Eigenschaft als Einfamilienhaus verlieren.

Entsprechend der Austauschplanung vom Februar 1992 sollen aber nunmehr (entgegen dem Antrag vom August 1991) vier Einheiten mit je 2 Wohnungen errichtet werden. Davon gingen auch die Baubehörden aus, die Ausführungen im Berufungsbescheid, daß sich das Projekt als Zusammenfassung von je zwei und zwei Einheiten mit jeweils zwei Wohnungen darstelle, läßt sich aus den vorgelegten Plänen nicht belegen (vgl. auch das Gutachten des in erster Instanz herangezogenen Amtssachverständigen, der von einem "Gebäudetyp" mit zwei Wohneinheiten spricht).

Für den Beschwerdefall ergibt sich somit, daß die Beurteilung der belangten Behörde, das nunmehr vorgelegte Projekt sei deshalb unzulässig, weil es dem Bebauungsplan widerspreche, da eine Reihenhausanlage, in der je "Reihenhaus" zwei Wohneinheiten errichtet werden sollen, vom Bebauungsplan der mitbeteiligten Stadtgemeinde nicht gedeckt sei, nicht zutreffend ist.

Die Gemeindebehörden haben die Versagung der Bewilligung einzig auf den Umstand gestützt, daß die Errichtung von zwei Wohneinheiten in einem Haus nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimme. Im Hinblick auf die gegenüber der ursprünglichen Planung unveränderte Dimensionierung der einzelnen Reihen wurden keine weiteren Argumente für die Begründung des angenommenen Widerspruches mit dem Bebauungsplan angegeben. Auch die belangte Behörde beschränkte sich im angefochtenen Bescheid auf die Bestätigung der genannten Rechtsauffassung der Gemeindebehörden. Ob die vorgelegte Austauschplanung den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entspricht, ist somit nicht Gegenstand dieses verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.

Der angefochtene Bescheid war aus den oben angeführten Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1993060127.X00

Im RIS seit

28.09.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at