

TE Vwgh Erkenntnis 2016/1/27 2012/05/0210

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.2016

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO OÖ 1994 §31 Abs3;
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauO OÖ 1994 §36 Abs1 Z2;
BauO OÖ 1994 §36 Abs1;
BauO OÖ 1994 §36 Abs2;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z31;
BauTG OÖ 1994 §2 Z46;
ROG OÖ 1994 §32 Abs2 Z2;
ROG OÖ 1994 §32 Abs6;
VwRallg;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde des Mag. A S in L, (vormals) vertreten durch Mag. Benedikt Geusau,

Rechtsanwalt in 4320 Perg, Hauptplatz 9, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 12. Oktober 2012, Zl. IKD(BauR)-014489/1-2012-Hd/Vi, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Mag. S T, 2. Dipl.-Ing. B G, beide in L, beide vertreten durch die Bruckmüller Rechtsanwalts GmbH in 4020 Linz, Am Winterhafen 11, 3. Landeshauptstadt L), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.211,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem am 24. November 2011 bei dem Magistrat der mitbeteiligten Landeshauptstadt eingelangten Schriftsatz beantragten die erst- und zweitmitbeteiligten Parteien (im Folgenden: Bauwerber) gemäß § 24 Oö. Bauordnung 1994 (BO) die Erteilung einer Baubewilligung für die Neuerrichtung eines unterkellerten Einfamilienhauses und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Nr. 737/7, KG K. Mit dem am 24. November 2011 bei dem Magistrat der mitbeteiligten Landeshauptstadt eingelangten Schriftsatz beantragten die erst- und zweitmitbeteiligten Parteien (im Folgenden: Bauwerber) gemäß Paragraph 24, Oö. Bauordnung 1994 (BO) die Erteilung einer Baubewilligung für die Neuerrichtung eines unterkellerten Einfamilienhauses und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Nr. 737/7, KG K.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des westlich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden Grundstückes Nr. 737/6, KG K.

Mit Schreiben vom 24. Jänner 2012 beantragten die Bauwerber gemäß § 36 BO die Bewilligung einer geringfügigen Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes und führten aus, dass die maximal bebaubare Fläche im vorliegenden Projekt auf Grund der Konzeption des Gebäudes und der schwierigen Hanglage um ca. 7 % überschritten werde. Mit Schreiben vom 24. Jänner 2012 beantragten die Bauwerber gemäß Paragraph 36, BO die Bewilligung einer geringfügigen Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes und führten aus, dass die maximal bebaubare Fläche im vorliegenden Projekt auf Grund der Konzeption des Gebäudes und der schwierigen Hanglage um ca. 7 % überschritten werde.

In der Bauverhandlung vom 5. März 2012 erhob der Beschwerdeführer gegen das Bauvorhaben Einwendungen, machte (soweit noch beschwerderelevant) eine Überschreitung der zulässigen Geschoßanzahl, der bebaubaren Grundfläche und der Baufluchtlinie geltend und wendete sich gegen die Größe des Badehauses sowie dessen Qualifikation als Nebengebäude.

Mit Bescheid des Magistrates der mitbeteiligten Landeshauptstadt vom 12. März 2012 wurde den Bauwerbern die Baubewilligung für den Neubau eines unterkellerten Einfamilienhauses und eines Nebengebäudes unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Überschreitung der maximal bebaubaren Fläche von 200 m² um ca. 13 m² eine Überschreitung von 7 % darstelle, die noch als geringfügig gewertet werden könne. Geschützte Interessen Dritter seien hierdurch nicht verletzt und das Projekt widerspreche auch nicht den Planungszielen der Gemeinde, weil auf Grund der Hanglage ein dem Hauptgebäude zugeordneter Raum über das angrenzende Gelände rage und dieser Gebäudeteil von der Straßenseite nicht einsehbar sei. Dem Antrag auf Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes sei daher Folge gegeben worden.

Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinem Erkenntnis vom 28. November 1995, Zl. 94/05/0349, ausgeführt, dass es sich bei einem Geschoß um die in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes handle, die allseits über dem Erdboden lägen und auch nicht teilweise in das Gelände (Hang) reichten, sich somit zur Gänze über dem Erdboden befänden. Aus den Einreichplänen sei ersichtlich, dass sowohl das Keller- als auch das Zwischengeschoß nur südseitig sichtbar und dreiseitig eingeschüttet seien. Die südseitige Ansicht gliedere sich zwar in vier Ebenen, jedoch werde die Geschoßeigenschaft nur durch die beiden oberen Geschoße erfüllt. Das Zwischengeschoß trete an der Südseite des Objektes mit einer maximalen Höhe von 1,50 m in Erscheinung und entspreche somit exakt den Vorgaben des Bebauungsplanes, der erst ab einer Höhe von 1,50 m von einem Geschoß im Sinn des Gesetzes spreche.

Aus dem Einleitungssatz des § 5 Oö. Bautechnikgesetz (BauTG) ergebe sich, dass die gesetzlichen Abstandsbestimmungen nur insoweit gälten, als der Bebauungsplan nichts anderes festlege. Der rechtswirksame Bebauungsplan regle die von den Nachbargrundgrenzen einzuhaltenden Abstände durch Baufluchtlinien, die im

beantragten Projekt (mit Ausnahme der Garagen) nicht überragt würden. Aus dem Einleitungssatz des Paragraph 5, Oö. Bautechnikgesetz (BauTG) ergebe sich, dass die gesetzlichen Abstandsbestimmungen nur insoweit gälten, als der Bebauungsplan nichts anderes festlege. Der rechtswirksame Bebauungsplan regle die von den Nachbargrundgrenzen einzuhaltenden Abstände durch Baufluchtlinien, die im beantragten Projekt (mit Ausnahme der Garagen) nicht überragt würden.

Das Badehaus entspreche in Funktion und Bauweise der Definition des § 2 BauTG, woran die unterirdische Verbindung zum Hauptgebäude nichts ändern könne. Diesbezüglich werde auch auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Juni 2006, Zl. 2006/06/0053, verwiesen, wonach selbst ein 21 m langer Verbindungsgang an der Qualifikation eines Gebäudes als Nebengebäude nichts zu verändern vermöge. Zur ebenfalls bemängelten Gebäudehöhe sei angemerkt, dass die zitierte gesetzliche Bestimmung eine maximale Traufenhöhe von 3,0 m für ein Nebengebäude festlege. Die Geschoßdeckenoberkante mit 3,30 m über der Fußbodenoberkante entspreche durch die abgerundete Form dieser Festlegung. Das Badehaus entspreche in Funktion und Bauweise der Definition des Paragraph 2, BauTG, woran die unterirdische Verbindung zum Hauptgebäude nichts ändern könne. Diesbezüglich werde auch auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Juni 2006, Zl. 2006/06/0053, verwiesen, wonach selbst ein 21 m langer Verbindungsgang an der Qualifikation eines Gebäudes als Nebengebäude nichts zu verändern vermöge. Zur ebenfalls bemängelten Gebäudehöhe sei angemerkt, dass die zitierte gesetzliche Bestimmung eine maximale Traufenhöhe von 3,0 m für ein Nebengebäude festlege. Die Geschoßdeckenoberkante mit 3,30 m über der Fußbodenoberkante entspreche durch die abgerundete Form dieser Festlegung.

Dagegen erhoben der Beschwerdeführer sowie ein weiterer Nachbar Berufung.

Mit Schreiben vom 7. Mai 2012 beantragten die Bauwerber unter Anschluss eines Austauschplanes gemäß § 36 BO eine geringfügige Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Verpflichtung zur allseitigen Einschüttung von Kellergeschoßen. Im südwestlichen Bereich des Grundstückes sei die Errichtung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen im Vorgartenbereich zulässig. Um diese Stellplätze auf dem steilen Hanggrundstück zu errichten, sei es notwendig, diesen Bereich in den Hang einzuschneiden und umfassend mit Stützmauern zu sichern. Das Kellergeschoß könne hier daher nicht eingeschüttet werden. In die rückseitige Stützmauer solle ein Garagentor als Zufahrt in eine unterirdische Tiefgarage eingebaut werden. Mit Schreiben vom 7. Mai 2012 beantragten die Bauwerber unter Anschluss eines Austauschplanes gemäß Paragraph 36, BO eine geringfügige Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Verpflichtung zur allseitigen Einschüttung von Kellergeschoßen. Im südwestlichen Bereich des Grundstückes sei die Errichtung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen im Vorgartenbereich zulässig. Um diese Stellplätze auf dem steilen Hanggrundstück zu errichten, sei es notwendig, diesen Bereich in den Hang einzuschneiden und umfassend mit Stützmauern zu sichern. Das Kellergeschoß könne hier daher nicht eingeschüttet werden. In die rückseitige Stützmauer solle ein Garagentor als Zufahrt in eine unterirdische Tiefgarage eingebaut werden.

In seiner dazu erstatteten Stellungnahme vom 23. Mai 2012 brachte der Beschwerdeführer vor, dass die Ausnahmebestimmung des § 36 BO auf das gegenständliche Bauvorhaben nicht anwendbar sei und weder die Voraussetzung der Begründetheit des Antrages noch der Geringfügigkeit vorliege. In seiner dazu erstatteten Stellungnahme vom 23. Mai 2012 brachte der Beschwerdeführer vor, dass die Ausnahmebestimmung des Paragraph 36, BO auf das gegenständliche Bauvorhaben nicht anwendbar sei und weder die Voraussetzung der Begründetheit des Antrages noch der Geringfügigkeit vorliege.

Mit Bescheid des Stadtsenates der mitbeteiligten Landeshauptstadt vom 31. Mai 2012 wurden die Berufungen des Beschwerdeführers und eines weiteren Nachbarn als unbegründet abgewiesen und der Spruch dahingehend abgeändert, dass sich die erteilte Baubewilligung auf das im Berufungsverfahren geänderte Projekt beziehe. Begründend wurde (soweit noch beschwerderelevant) ausgeführt, dass der rechtswirksame Bebauungsplan die auf dem Baugrundstück zulässige Geschoßanzahl mit zwei Vollgeschoßen limitiere, wobei nach der Legende des Bebauungsplanes diese Höhenangabe - bei Fehlen einer Bezugspunktregelung - für die Straßenseite gelte. Strittig sei im vorliegenden Fall, ob die im Einreichplan als Zwischenebene und Kellergeschoß bezeichneten Gebäudeebenen auf die vom Bebauungsplan limitierte Geschoßanzahl anzurechnen sei. Nach der Legaldefinition des § 2 Z 25 lit. c BauTG handle es sich bei diesen beiden Gebäudeebenen um Kellergeschoße, da sie nordseitig in den Hang reichten. In seinem Erkenntnis vom 15. Juni 2004, Zl. 2003/05/0006, habe der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass Gebäudeebenen, die teilweise in den Hang hineingebaut seien, nicht als Geschoße im Sinn des Bebauungsplanes

anzusehen seien, mögen sie auch zur Gänze über der gemäß dem Bebauungsplan maßgeblichen Vergleichsebene liegen. Diese Rechtsprechung werde vom hier maßgeblichen Bebauungsplan jedoch insofern unterlaufen, als darin angeordnet werde, dass ein Kellergeschoß nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen sei, wenn der Abstand der Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes zum angrenzenden künftigen Gelände kleiner oder gleich 1,5 m sei. Was die Zwischenebene anbelange, habe bereits der in erster Instanz bewilligte Einreichplan eine allseitige Einschüttung dieses Geschoßes entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes vorgesehen, sodass diese Gebäudeebene als nicht anrechenbares Kellergeschoß zu qualifizieren sei. Daran könne auch der Umstand nichts ändern, dass diese Anschüttung durch ein der Belichtung des Kellergeschoßes dienendes Glasdach unterbrochen werde, da diese Oberlichte aus dem künftigen Geländeniveau nicht herausrage. Auch das in den Berufungen angesprochene Fensterband ändere nichts daran, dass südseitig der Abstand der Rohdeckenoberkante der Zwischenebene zum angrenzenden künftigen Gelände ein Ausmaß von 1,5 m nicht überschreite. Die Zwischenebene sei daher auf die vom Bebauungsplan erlaubte Geschoßanzahl nicht anzurechnen. Mit Bescheid des Stadtsenates der mitbeteiligten Landeshauptstadt vom 31. Mai 2012 wurden die Berufungen des Beschwerdeführers und eines weiteren Nachbarn als unbegründet abgewiesen und der Spruch dahingehend abgeändert, dass sich die erteilte Baubewilligung auf das im Berufungsverfahren geänderte Projekt beziehe. Begründend wurde (soweit noch beschwerderelevant) ausgeführt, dass der rechtswirksame Bebauungsplan die auf dem Baugrundstück zulässige Geschoßanzahl mit zwei Vollgeschoßen limitiere, wobei nach der Legende des Bebauungsplanes diese Höhenangabe - bei Fehlen einer Bezugspunktregelung - für die Straßenseite gelte. Strittig sei im vorliegenden Fall, ob die im Einreichplan als Zwischenebene und Kellergeschoß bezeichneten Gebäudeebenen auf die vom Bebauungsplan limitierte Geschoßanzahl anzurechnen sei. Nach der Legaldefinition des Paragraph 2, Ziffer 25, Litera c, BauTG handle es sich bei diesen beiden Gebäudeebenen um Kellergeschoße, da sie nordseitig in den Hang reichten. In seinem Erkenntnis vom 15. Juni 2004, Zl. 2003/05/0006, habe der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass Gebäudeebenen, die teilweise in den Hang hineingebaut seien, nicht als Geschoße im Sinn des Bebauungsplanes anzusehen seien, mögen sie auch zur Gänze über der gemäß dem Bebauungsplan maßgeblichen Vergleichsebene liegen. Diese Rechtsprechung werde vom hier maßgeblichen Bebauungsplan jedoch insofern unterlaufen, als darin angeordnet werde, dass ein Kellergeschoß nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen sei, wenn der Abstand der Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes zum angrenzenden künftigen Gelände kleiner oder gleich 1,5 m sei. Was die Zwischenebene anbelange, habe bereits der in erster Instanz bewilligte Einreichplan eine allseitige Einschüttung dieses Geschoßes entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes vorgesehen, sodass diese Gebäudeebene als nicht anrechenbares Kellergeschoß zu qualifizieren sei. Daran könne auch der Umstand nichts ändern, dass diese Anschüttung durch ein der Belichtung des Kellergeschoßes dienendes Glasdach unterbrochen werde, da diese Oberlichte aus dem künftigen Geländeniveau nicht herausrage. Auch das in den Berufungen angesprochene Fensterband ändere nichts daran, dass südseitig der Abstand der Rohdeckenoberkante der Zwischenebene zum angrenzenden künftigen Gelände ein Ausmaß von 1,5 m nicht überschreite. Die Zwischenebene sei daher auf die vom Bebauungsplan erlaubte Geschoßanzahl nicht anzurechnen.

Die im Berufungsverfahren vorgenommene Projektsänderung sehe vor, dass das Kellergeschoß südseitig auf etwa zwei Drittel der Gebäudelänge soweit eingeschüttet werde, dass der Abstand zwischen der Rohdeckenoberkante dieses Geschoßes und dem künftigen Gelände 1,50 m betrage. Lediglich im Bereich der westlich gelegenen Garageneinfahrt erfolge keine Einschüttung, sodass dort das Kellergeschoß nach wie vor in voller Raumhöhe in Erscheinung trete, wobei seitens der Bauwerber zur diesbezüglichen Abweichung vom Bebauungsplan ein auf § 36 BO gestützter Antrag eingebracht worden sei. Die begehrte Abweichung vom Bebauungsplan bestehe darin, dass die nach dem Bebauungsplan für die Nichtanrechnung eines Kellergeschoßes notwendige Einschüttung nicht über die gesamte südseitige Gebäudefront vorgenommen werde, sondern der Bereich der Garageneinfahrt frei bleibe. Die im Berufungsverfahren vorgenommene Projektsänderung sehe vor, dass das Kellergeschoß südseitig auf etwa zwei Drittel der Gebäudelänge soweit eingeschüttet werde, dass der Abstand zwischen der Rohdeckenoberkante dieses Geschoßes und dem künftigen Gelände 1,50 m betrage. Lediglich im Bereich der westlich gelegenen Garageneinfahrt erfolge keine Einschüttung, sodass dort das Kellergeschoß nach wie vor in voller Raumhöhe in Erscheinung trete, wobei seitens der Bauwerber zur diesbezüglichen Abweichung vom Bebauungsplan ein auf Paragraph 36, BO gestützter Antrag eingebracht worden sei. Die begehrte Abweichung vom Bebauungsplan bestehe darin, dass die nach dem Bebauungsplan für die Nichtanrechnung eines Kellergeschoßes notwendige Einschüttung nicht über die gesamte südseitige Gebäudefront vorgenommen werde, sondern der Bereich der Garageneinfahrt frei bleibe.

Angesichts des beschränkten Mitspracherechtes des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren sei die Rechtsmittelbehörde zur inhaltlichen Erörterung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 36 BO nur insofern berechtigt, als es um die Frage der Geringfügigkeit der Abweichung vom Bebauungsplan sowie um die Einhaltung des § 36 Abs. 1 Z 2 BO gehe. Nicht vom nachbarlichen Mitspracherecht umfasst sei hingegen, ob die Abweichung vom Bebauungsplan öffentlichen Interessen widerspreche, wobei allerdings anzumerken sei, dass die Berufungsbehörde ihrer diesbezüglichen amtswegigen Prüfpflicht nachgekommen sei. Bei der im vorliegenden Fall vom Bebauungsplan mit lediglich zwei Geschoßen begrenzten Gebäudehöhe würde die Zulässigerklärung eines weiteren Geschoßes eine Vergrößerung der Geschoßanzahl um 50 % bewirken und die Geringfügigkeit daher zu verneinen sein. Zu berücksichtigen sei jedoch, dass es im Beschwerdefall nicht um eine effektive Vermehrung der Gebäudeebenen gehe, sondern allein darum, dass das teilweise Weglassen der Einschüttung des Kellergeschoßes zu einer rechtlichen Anrechenbarkeit dieser Gebäudeebene führe, wobei sich jedoch die tatsächliche Gebäudehöhe gegenüber den Nachbarn nicht ändere. Mit anderen Worten wäre bei einer bebauungsplankonformen Einschüttung des Kellergeschoßes über die gesamte Gebäudelänge die Beeinträchtigung der Nachbarn durch die absolute Gebäudehöhe keine andere als bei Bewilligung der gegenständlichen Abweichung vom Bebauungsplan, weshalb die in Rede stehende Abweichung vom Bebauungsplan geringfügig sei und Interessen des Beschwerdeführers dadurch nicht verletzt würden.

Der rechtswirksame Bebauungsplan limitiere die bebaubare Grundfläche pro Bauplatz und Hauptgebäude mit 200 m². Die bebaute Fläche des oberirdisch gelegenen eigentlichen Hauptbaukörpers sei im erstinstanzlichen Verfahren - unbestritten - mit 213,82 m² errechnet worden, wobei die Überschreitung der vom Bebauungsplan für zulässig erklärten bebauten Fläche um 13,82 m² von der Erstbehörde im Wege des § 36 BO zur Kenntnis genommen worden sei. Der Verwaltungsgerichtshof habe gebilligt, dass die 10 %-Regel des § 36 Abs. 2 BO auch dann für die Auslegung des Merkmales "geringfügig" herangezogen werde, wenn es nicht um die Abweichung von Fluchtlinien gehe. Unter Anlegung dieser Prämisse könne daher die vom Bebauungsplan mit 200 m² limitierte bebaubare Fläche um maximal 20 m² überschritten werden, sodass die Erstbehörde im Beschwerdefall zutreffend eine Geringfügigkeit der Abweichung vom Bebauungsplan angenommen habe.

Da § 36 Abs. 1 BO eine Abweichung auch von solchen Bestimmungen eines Bebauungsplanes ermögliche, auf deren Einhaltung den Nachbarn ein subjektives Recht zustehe (z.B. Abstandsbestimmungen, Maß der baulichen Nutzung),

dürften - wolle man den Anwendungsbereich dieser Bestimmung nicht in unzulässiger Weise aushöhlen - die in der Z 2 genannten "von diesem Landesgesetz geschützten Interessen Dritter" nicht ohne weiteres mit den subjektiven Nachbarrechten gleichgesetzt werden. Werde daher von Bestimmungen eines Bebauungsplanes abgewichen, auf deren Einhaltung dem Nachbarn prinzipiell ein subjektives Recht zustehe, könne davon ausgegangen werden, dass von der BO geschützte Interessen der Nachbarn jedenfalls dann nicht verletzt würden, wenn diese Abweichung geringfügig sei. Selbst jedoch unter der Annahme, dass auch geringfügige Abweichungen in der Lage seien, rechtlich geschützte Nachbarinteressen zu verletzen, lasse das diesbezügliche Berufungsvorbringen eine solche Interessenverletzung im konkreten Fall nicht erkennen. Das einzige Vorbringen zu diesem Thema beschränke sich auf die Behauptung, dass die Überschreitung von den Nachbargrundstücken einsehbar sei. Einen rechtlichen Schutz vor der Einsehbarkeit von Bauvorhaben biete die BO jedoch nicht. Die Baubehörde erster Instanz sei auch nicht gehalten gewesen, von Amts wegen auf das Tatbestandsmerkmal des § 36 Abs. 1 Z 2 BO einzugehen. Eine Verfahrenspartei treffe nämlich eine entsprechende Mitwirkungspflicht, zumal es sich bei den zur Beantwortung der Frage, ob bzw. welche von der BO geschützten Interessen verletzt würden, erforderlichen Umständen um solche handle, die zumeist der Sphäre der Partei zuzuordnen seien und der Behörde nicht ohne weiteres zur Kenntnis gelangten. Da Paragraph 36, Absatz eins, BO eine Abweichung auch von solchen Bestimmungen eines Bebauungsplanes ermögliche, auf deren Einhaltung den Nachbarn ein subjektives Recht zustehe (z.B. Abstandsbestimmungen, Maß der baulichen Nutzung), dürften - wolle man den Anwendungsbereich dieser Bestimmung nicht in unzulässiger Weise aushöhlen - die in der Ziffer 2, genannten "von diesem Landesgesetz geschützten Interessen Dritter" nicht ohne weiteres mit den subjektiven Nachbarrechten gleichgesetzt werden. Werde daher von Bestimmungen eines Bebauungsplanes abgewichen, auf deren Einhaltung dem Nachbarn prinzipiell ein subjektives Recht zustehe, könne davon ausgegangen werden, dass von der BO geschützte Interessen der Nachbarn jedenfalls dann nicht verletzt würden, wenn diese Abweichung geringfügig sei. Selbst jedoch unter der Annahme, dass auch geringfügige Abweichungen in der Lage seien, rechtlich geschützte Nachbarinteressen zu verletzen, lasse das diesbezügliche Berufungsvorbringen eine solche Interessenverletzung im konkreten Fall nicht erkennen. Das einzige Vorbringen zu diesem Thema beschränke sich auf die Behauptung, dass die Überschreitung von den Nachbargrundstücken einsehbar sei. Einen rechtlichen Schutz vor der Einsehbarkeit von Bauvorhaben biete die BO jedoch nicht. Die Baubehörde erster Instanz sei auch nicht gehalten gewesen, von Amts wegen auf das Tatbestandsmerkmal des Paragraph 36, Absatz eins, Ziffer 2, BO einzugehen. Eine Verfahrenspartei treffe nämlich eine entsprechende Mitwirkungspflicht, zumal es sich bei den zur Beantwortung der Frage, ob bzw. welche von der BO geschützten Interessen verletzt würden, erforderlichen Umständen um solche handle, die zumeist der Sphäre der Partei zuzuordnen seien und der Behörde nicht ohne weiteres zur Kenntnis gelangten.

Es treffe zu, dass die vordere - parallel zur P.promenade verlaufende - Baufluchtlinie mit dem Kellergeschoß überschritten werde. Die Einhaltung der vorderen Baufluchtlinie könne jedoch nur der gegenüberliegende - also der jenseits der Straße gelegene - Nachbar relevieren. Das Grundstück des Beschwerdeführers sei nicht dem Baugrundstück an der P.promenade gegenüberliegend, sodass eine Rechtsverletzung des Beschwerdeführers durch Überschreitung der vorderen Baufluchtlinie schon aus diesem Grund ausscheide.

Das Badehaus bilde einen baulich selbstständigen, vom eigentlichen Wohngebäude räumlich getrennten Baukörper, wobei der geringste Abstand zwischen den Gebäuden 7,00 m betrage. Die einzige Verbindung zwischen diesen beiden Baukörpern werde durch einen zur Gänze unterirdisch angelegten Verbindungsgang hergestellt. Eine derartige bauliche Gestaltung schließe es aus, das Badehaus als Zubau zum Hauptgebäude anzusehen.

Das Badehaus bestehe aus insgesamt zwei Gebäudeebenen, welche beide als Kellergeschoße im Sinn des § 2 Z 25 lit. c BauTG zu qualifizieren seien. Es weise also kein Geschoß über dem Erdboden auf. Der Verwaltungsgerichtshof habe bereits in seinem Erkenntnis vom 17. September 1996, Zl. 96/05/0098, klargestellt, dass die Nebengebäudedefinition des § 2 Z 31 BauTG es nicht ausschließe, dass ein Gebäude nur unterirdisch angelegt werde, zumal ein Gebäude auch nur aus einem Kellergeschoß, also einem Geschoß, das zur Gänze oder in Teilen in das umliegende, künftige Gelände reiche, bestehen könne. Das Badehaus bestehe aus insgesamt zwei Gebäudeebenen, welche beide als Kellergeschoße im Sinn des Paragraph 2, Ziffer 25, Litera c, BauTG zu qualifizieren seien. Es weise also kein Geschoß über dem Erdboden auf. Der Verwaltungsgerichtshof habe bereits in seinem Erkenntnis vom 17. September 1996, Zl. 96/05/0098, klargestellt, dass die Nebengebäudedefinition des Paragraph 2, Ziffer 31, BauTG

es nicht ausschließe, dass ein Gebäude nur unterirdisch angelegt werde, zumal ein Gebäude auch nur aus einem Kellergeschoß, also einem Geschoß, das zur Gänze oder in Teilen in das umliegende, künftige Gelände reiche, bestehen könne.

Die Behauptung des Beschwerdeführers, die mit 3 m limitierte Höhe von Nebengebäuden werde überschritten, scheitere schon daran, dass die in § 2 Z 31 BauTG normierte maximal zulässige Traufenhöhe auf den Erdgeschoßfußboden bezogen sei. Unter einem Erdgeschoß sei ein Geschoss zu verstehen, dessen Fußbodenoberkante allseits mindestens 15 cm über dem angrenzenden künftigen Gelände liege. Das gegenständliche Gebäude weise kein Erdgeschoß auf, weshalb die Bezugnahme auf das Tatbestandsmerkmal "Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden" ins Leere gehe. Selbst wenn man jedoch den Boden der oberen Gebäudeebene als Erdgeschoßfußboden ansehen würde, wäre die für ein Nebengebäude essentielle Traufenhöhe von 3 m eingehalten. Als Traufe sei nämlich gemäß § 2 Z 40a lit. b BauTG bei Flachdächern mit fehlender Attika die Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenwandfläche zu verstehen. Diese liege laut Schnittdarstellung im Bauplan 2,70 m über der Fußbodenoberkante. Die darüber befindliche Wärmedämmung und Geländeaufschüttung könne nicht zur Traufenhöhe gezählt werden. Die Behauptung des Beschwerdeführers, die mit 3 m limitierte Höhe von Nebengebäuden werde überschritten, scheitere schon daran, dass die in Paragraph 2, Ziffer 31, BauTG normierte maximal zulässige Traufenhöhe auf den Erdgeschoßfußboden bezogen sei. Unter einem Erdgeschoß sei ein Geschoss zu verstehen, dessen Fußbodenoberkante allseits mindestens 15 cm über dem angrenzenden künftigen Gelände liege. Das gegenständliche Gebäude weise kein Erdgeschoß auf, weshalb die Bezugnahme auf das Tatbestandsmerkmal "Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden" ins Leere gehe. Selbst wenn man jedoch den Boden der oberen Gebäudeebene als Erdgeschoßfußboden ansehen würde, wäre die für ein Nebengebäude essentielle Traufenhöhe von 3 m eingehalten. Als Traufe sei nämlich gemäß Paragraph 2, Ziffer 40 a, Litera b, BauTG bei Flachdächern mit fehlender Attika die Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenwandfläche zu verstehen. Diese liege laut Schnittdarstellung im Bauplan 2,70 m über der Fußbodenoberkante. Die darüber befindliche Wärmedämmung und Geländeaufschüttung könne nicht zur Traufenhöhe gezählt werden.

Im vorliegenden Fall ergebe sich die "Unterordnung" des Badehauses zu dem die Hauptbebauung bildenden Wohngebäude einerseits daraus, dass das Badehaus in seiner Größe gegenüber dem Wohnobjekt doch erheblich zurückbleibe, andererseits aber auch aus dem Umstand, dass zwar das Wohnhaus ohne das Badehaus uneingeschränkt genutzt werden könne, umgekehrt aber das Badehaus allein - also ohne Wohnhaus - seinem eigentlichen Zweck (nämlich den Bewohnern des Grundstückes für Erholungszwecke zu dienen) beraubt wäre. Die untergeordnete Bedeutung des Badehauses zum Wohngebäude sei daher zu bejahen.

Das gegenständliche Badehaus weise eine Schwimmhalle, einen Waschraum, ein WC, eine Sauna und einen Technikraum auf. Räume, die für eine Wohnnutzung typisch und notwendig seien - wie etwa Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche -, fehlten völlig. Es bedürfe daher keiner weiteren Erklärung, dass die Wohnnutzung des zu beurteilenden Gebäudes zu verneinen sei. Auf den funktionalen Zusammenhang mit einem Wohngebäude komme es dabei nicht an.

Zusammenfassend sei daher festzustellen, dass das Badehaus ein Nebengebäude im Sinn der Legaldefinition des § 2 Z 31 BauTG bilde, weshalb seine bebaute Fläche nicht zur Fläche des Hauptgebäudes hinzuzuzählen sei. Der Beschwerdeführer könnte daher nur dann in seinem Recht auf zulässige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes verletzt sein, wenn das Objekt im Widerspruch zu § 7 BauTG stünde. Nach dieser Bestimmung dürfe auf Grund der Größe des Bauplatzes von 1054 m² und des Umstandes, dass die Hauptbebauung Wohnzwecken diene, eine Fläche von maximal 100 m² mit Nebengebäuden bebaut werden. Die bebaute Fläche des über das zukünftige Gelände hinausragenden Teiles des Badehauses sei vom bautechnischen Amtssachverständigen im Einklang mit § 2 Z 9 BauTG mit 83,81 m² berechnet worden. Selbst unter Einbeziehung des im Südosten des Bauplatzes geplanten weiteren Nebengebäudes (Müllraum) mit einer bebauten Fläche von ca. 9 m² werde somit die mit Nebengebäuden zulässigerweise bebaubare Fläche nicht überschritten. Zusammenfassend sei daher festzustellen, dass das Badehaus ein Nebengebäude im Sinn der Legaldefinition des Paragraph 2, Ziffer 31, BauTG bilde, weshalb seine bebaute Fläche nicht zur Fläche des Hauptgebäudes hinzuzuzählen sei. Der Beschwerdeführer könnte daher nur dann in seinem Recht auf zulässige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes verletzt sein, wenn das Objekt im Widerspruch zu Paragraph 7, BauTG stünde. Nach dieser Bestimmung dürfe auf Grund der Größe des Bauplatzes von 1054 m² und des Umstandes, dass die Hauptbebauung Wohnzwecken diene, eine Fläche von maximal 100 m² mit Nebengebäuden bebaut werden. Die

bebaute Fläche des über das zukünftige Gelände hinausragenden Teiles des Badehauses sei vom bautechnischen Amtssachverständigen im Einklang mit Paragraph 2, Ziffer 9, BauTG mit 83,81 m² berechnet worden. Selbst unter Einbeziehung des im Südosten des Bauplatzes geplanten weiteren Nebengebäudes (Müllraum) mit einer bebauten Fläche von ca. 9 m² werde somit die mit Nebengebäuden zulässigerweise bebaubare Fläche nicht überschritten.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurden die dagegen vom Beschwerdeführer und einem weiteren Nachbarn erhobenen Vorstellungen als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften zunächst zur Behauptung der Überschreitung der zulässigen Geschoßanzahl ausgeführt, dass nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zulässig seien. Hinsichtlich der Anrechnung der im Einreichplan als "Zwischenebene" und "Kellergeschoß" bezeichneten Gebäudeebenen auf die Geschoßanzahl sei von der Berufungsbehörde unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes festgestellt worden, dass Gebäudeebenen, die teilweise in den Hang eingebaut seien, nicht als Geschoß im Sinn des Bebauungsplanes anzusehen seien. Geschoße müssten allseits über dem Erdboden liegen. Geschoße, die in den Hang hineinreichten, seien nicht Geschoße im Sinn des § 32 Abs. 4 ROG 1994. Wie die Berufungsbehörde weiters festgestellt habe, sei nach dem Bebauungsplan ein Kellergeschoß nur dann nicht zur Gesamtgeschoßanzahl hinzuzurechnen, wenn der Abstand der Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes zum angrenzenden künftigen Gelände kleiner oder gleich 1,5 m sei. Für die Zwischenebene sei laut Einreichplan eine allseitige Einschüttung entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes vorgesehen. Diese sei "nicht als anrechenbares Kellergeschoß" zu qualifizieren und auf die vom Bebauungsplan erlaubte Geschoßanzahl nicht anzurechnen. Daran ändere die die Anschüttung unterbrechende Oberlichte, da diese nicht aus dem künftigen Niveau herausrage, ebenso wenig wie das Fensterband, da der zulässige Abstand der Rohdeckenoberkante der Zwischenebene zum angrenzenden künftigen Gelände von 1,5 m nicht überschritten werde. Durch die beantragte Projektsänderung werde das Kellergeschoß südseitig zu etwa zwei Drittel der Gebäudelänge soweit eingeschüttet, dass die Höhe der Rohbodendeckenoberkante dieses Geschoßes über dem künftigen Gelände 1,50 m betrage und daher das Kellergeschoß nicht in die Geschoßanzahl einzurechnen sei und durch die Erteilung der Baubewilligung auch die Bewilligung zur Abweichung vom Bebauungsplan gemäß § 36 BO erfolge. Auch handle es sich bei den Abweichungen vom Bebauungsplan, wonach nicht das gesamte Kellergeschoß eingeschüttet werde, sondern im Bereich der Garageneinfahrt 5,06 m frei bleibe, um geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan, da es bei der Anrechenbarkeit des Kellergeschoßes auf die tatsächliche Gebäudehöhe gegenüber dem Nachbarn ankomme und die Interessen des Beschwerdeführers nicht verletzt würden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurden die dagegen vom Beschwerdeführer und einem weiteren Nachbarn erhobenen Vorstellungen als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften zunächst zur Behauptung der Überschreitung der zulässigen Geschoßanzahl ausgeführt, dass nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zulässig seien. Hinsichtlich der Anrechnung der im Einreichplan als "Zwischenebene" und "Kellergeschoß" bezeichneten Gebäudeebenen auf die Geschoßanzahl sei von der Berufungsbehörde unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes festgestellt worden, dass Gebäudeebenen, die teilweise in den Hang eingebaut seien, nicht als Geschoß im Sinn des Bebauungsplanes anzusehen seien. Geschoße müssten allseits über dem Erdboden liegen. Geschoße, die in den Hang hineinreichten, seien nicht Geschoße im Sinn des Paragraph 32, Absatz 4, ROG 1994. Wie die Berufungsbehörde weiters festgestellt habe, sei nach dem Bebauungsplan ein Kellergeschoß nur dann nicht zur Gesamtgeschoßanzahl hinzuzurechnen, wenn der Abstand der Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes zum angrenzenden künftigen Gelände kleiner oder gleich 1,5 m sei. Für die Zwischenebene sei laut Einreichplan eine allseitige Einschüttung entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes vorgesehen. Diese sei "nicht als anrechenbares Kellergeschoß" zu qualifizieren und auf die vom Bebauungsplan erlaubte Geschoßanzahl nicht anzurechnen. Daran ändere die die Anschüttung unterbrechende Oberlichte, da diese nicht aus dem künftigen Niveau herausrage, ebenso wenig wie das Fensterband, da der zulässige Abstand der Rohdeckenoberkante der Zwischenebene zum angrenzenden künftigen Gelände von 1,5 m nicht überschritten werde. Durch die beantragte Projektsänderung werde das Kellergeschoß südseitig zu etwa zwei Drittel der Gebäudelänge soweit eingeschüttet, dass die Höhe der Rohbodendeckenoberkante dieses Geschoßes über dem künftigen Gelände 1,50 m betrage und daher das Kellergeschoß nicht in die Geschoßanzahl einzurechnen sei und durch die Erteilung der Baubewilligung auch die Bewilligung zur Abweichung vom Bebauungsplan gemäß Paragraph 36, BO erfolge. Auch handle es sich bei den Abweichungen vom Bebauungsplan, wonach nicht das gesamte Kellergeschoß eingeschüttet werde, sondern im

Bereich der Garageneinfahrt 5,06 m frei bleibe, um geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan, da es bei der Anrechenbarkeit des Kellergeschoßes auf die tatsächliche Gebäudehöhe gegenüber dem Nachbarn ankomme und die Interessen des Beschwerdeführers nicht verletzt würden.

Zum Einwand der Überschreitung der im Bebauungsplan mit 200 m² begrenzten bebaubaren Fläche pro Bauplatz und Hauptgebäude, hielt die belangte Behörde fest, dass die Überziehung der nach dem Bebauungsplan zulässigen bebaubaren Fläche um 13,82 m² gemäß § 36 Abs. 2 BO geringfügig sei. Zum Einwand der Überschreitung der im Bebauungsplan mit 200 m² begrenzten bebaubaren Fläche pro Bauplatz und Hauptgebäude, hielt die belangte Behörde fest, dass die Überziehung der nach dem Bebauungsplan zulässigen bebaubaren Fläche um 13,82 m² gemäß Paragraph 36, Absatz 2, BO geringfügig sei.

Hinsichtlich der Überschreitung der Baufluchtlinie mit dem Kellergeschoß bzw. der Garage gehe die Berufungsbehörde entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes davon aus, dass ein Nachbar nur hinsichtlich solcher Abstände, die ihm gegenüber einzuhalten seien, einen Rechtsanspruch auf deren Einhaltung habe, weil nur eine solche Abstandsverletzung seine subjektiv-öffentlichen Rechte verletze. Die Einhaltung der vorderen Baufluchtlinie könne daher nur vom gegenüberliegenden - also dem jenseits der Straße gelegenen - Nachbarn geltend gemacht werden. Das Grundstück des Beschwerdeführers würde jedoch nicht dem Baugrundstück an der P.promenade gegenüber liegen.

Auch dass es sich beim Badehaus um ein Nebengebäude handle, sei von der Berufungsbehörde zu Recht nicht in Zweifel gezogen worden, weil "die Voraussetzungen der Nebengebäude" gemäß § 2 Z 31 BauTG vorlägen. Daran ändere auch der unterirdisch angelegte Verbindungsgang nichts und es liege daher auch kein Zubau vor. Der Berufungsbehörde könne auch gefolgt werden, dass das Nebengebäude weder ein Geschoß über dem Erdboden noch hinsichtlich der Bestimmung der Traufenhöhe ein Erdgeschoß aufweise, weshalb die Bezugnahme auf das Tatbestandselement "Traufenhöhe bis zu über 3 m über dem Erdgeschoßfußboden" ins Leere gehe. Selbst wenn man den Boden der oberen Gebäudeebene als Erdgeschoßfußboden ansähe, wäre die für ein Nebengebäude essentielle Traufenhöhe von 3 m eingehalten. Als Traufe sei nämlich gemäß § 2 Z 40 a lit b BauTG bei Flachdächern mit fehlender Attika die Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenwandfläche zu verstehen und diese liege laut Schnittdarstellung im Bauplan 2,70 m über der Fußbodenoberkante. Die darüber befindliche Wärmedämmung und Geländeaufschüttung könnten nicht zur Traufenhöhe gezählt werden. Auch komme dem Gebäude im Vergleich zur Hauptbebauung, was die Größe und den Nutzungszweck anbelange, nur untergeordnete Bedeutung zu und es diene mangels für die Wohnnutzung typischer und notwendiger Räume, wie etwa Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche, keiner solchen, wobei es nicht auf den funktionalen Zusammenhang mit einem Wohngebäude ankomme. Die maximale Fläche von Nebengebäuden von 100 m² würde selbst dann nicht überschritten werden, wenn man zu der vom bautechnischen Amtssachverständigen im Einklang mit § 2 Abs. 9 BauTG mit 83,81 m² berechneten bebauten Fläche jene des im Südosten des Bauplatzes geplanten weiteren Nebengebäudes (Müllraum) von etwa 9 m² hinzurechnete. Auch dass es sich beim Badehaus um ein Nebengebäude handle, sei von der Berufungsbehörde zu Recht nicht in Zweifel gezogen worden, weil "die Voraussetzungen der Nebengebäude" gemäß Paragraph 2, Ziffer 31, BauTG vorlägen. Daran ändere auch der unterirdisch angelegte Verbindungsgang nichts und es liege daher auch kein Zubau vor. Der Berufungsbehörde könne auch gefolgt werden, dass das Nebengebäude weder ein Geschoß über dem Erdboden noch hinsichtlich der Bestimmung der Traufenhöhe ein Erdgeschoß aufweise, weshalb die Bezugnahme auf das Tatbestandselement "Traufenhöhe bis zu über 3 m über dem Erdgeschoßfußboden" ins Leere gehe. Selbst wenn man den Boden der oberen Gebäudeebene als Erdgeschoßfußboden ansähe, wäre die für ein Nebengebäude essentielle Traufenhöhe von 3 m eingehalten. Als Traufe sei nämlich gemäß Paragraph 2, Ziffer 40, a Litera b, BauTG bei Flachdächern mit fehlender Attika die Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenwandfläche zu verstehen und diese liege laut Schnittdarstellung im Bauplan 2,70 m über der Fußbodenoberkante. Die darüber befindliche Wärmedämmung und Geländeaufschüttung könnten nicht zur Traufenhöhe gezählt werden. Auch komme dem Gebäude im Vergleich zur Hauptbebauung, was die Größe und den Nutzungszweck anbelange, nur untergeordnete Bedeutung zu und es diene mangels für die Wohnnutzung typischer und notwendiger Räume, wie etwa Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche, keiner solchen, wobei es nicht auf den funktionalen Zusammenhang mit einem Wohngebäude ankomme. Die maximale Fläche von Nebengebäuden von 100 m² würde selbst dann nicht

überschritten werden, wenn man zu der vom bautechnischen Amtssachverständigen im Einklang mit Paragraph 2, Absatz 9, BauTG mit 83,81 m² berechneten bebauten Fläche jene des im Südosten des Bauplatzes geplanten weiteren Nebengebäudes (Müllraum) von etwa 9 m² hinzurechnet.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes bzw. Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie die Bauwerber und die mitbeteiligte Landeshauptstadt - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 79 Abs. 11 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung BGBl. I. Nr. 122/2013 sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung Bundesgesetzblatt römisch eins. Nr. 122 aus 2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Die maßgeblichen Bestimmungen der BO, LGBl. Nr. 66/1994, in Die maßgeblichen Bestimmungen der BO, Landesgesetzblatt Nr. 66 aus 1994,, in

der Fassung LGBl. Nr. 36/2008 lauten auszugsweise: der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 36 aus 2008, lauten auszugsweise:

"§ 31

Einwendungen der Nachbarn

...

1. (3) Absatz 3, Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.
2. (4) Absatz 4, Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. ...

§ 36 Paragraph 36

Geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan

1. (1) Absatz eins, Die Baubehörde kann über begründeten gesonderten Antrag des Bauwerbers im Rahmen der Baubewilligung für das einzelne Bauvorhaben geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 32 Abs. 1 Z 3 und 4 sowie Abs. 2 Z 2 bis 13 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 bewilligen, wenn Die Baubehörde kann über begründeten gesonderten Antrag des Bauwerbers im Rahmen der Baubewilligung für das einzelne Bauvorhaben geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 32, Absatz eins, Ziffer 3 und 4 sowie Absatz 2, Ziffer 2, bis 13 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 bewilligen, wenn
1. diese Änderung öffentlichen Interessen, die nach dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 bei der Erlassung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind, und den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und
2. von diesem Landesgesetz geschützte Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Eine Unterschreitung der gesetzlich festgelegten Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden (§ 5 Oö. Bautechnikgesetz) ist unzulässig. Eine Unterschreitung der gesetzlich festgelegten Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden (Paragraph 5, Oö. Bautechnikgesetz) ist unzulässig.

1. (2) Absatz 2, Abweichungen gemäß Abs. 1 Z 1 von Fluchtlinien sind für Neubauten nur in dem Ausmaß zulässig, als von den Fluchtlinien des Bebauungsplanes höchstens um 10% des über den gesetzlichen Mindestabstand hinausgehenden Abstandes, jedoch keinesfalls mehr als 50 cm abgewichen werden darf. Darüber hinaus sind für Zu- und Umbauten Abweichungen insoweit zulässig, als von den Fluchtlinien des Bebauungsplanes zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen (§ 27 Oö. Bautechnikgesetz) oder zur Errichtung von Aufzügen und sonstigen Aufstiegshilfen abgewichen werden darf, soweit dies technisch notwendig ist. "Abweichungen gemäß Absatz eins, Ziffer eins, von Fluchtlinien sind für Neubauten nur in dem Ausmaß zulässig, als von den Fluchtlinien des Bebauungsplanes höchstens um 10% des über den gesetzlichen Mindestabstand hinausgehenden Abstandes, jedoch keinesfalls mehr als 50 cm abgewichen werden darf. Darüber hinaus sind für Zu- und Umbauten Abweichungen insoweit zulässig, als von den Fluchtlinien des Bebauungsplanes zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen (Paragraph 27, Oö. Bautechnikgesetz) oder zur Errichtung von Aufzügen und sonstigen Aufstiegshilfen abgewichen werden darf, soweit dies technisch notwendig ist."

§ 2 Z 25 lit. d BauTG, LGBl. Nr. 67/1994 in der zum Zeitpunkt der Erlassung des im Beschwerdefall maßgeblichen Bebauungsplanes geltenden Fassung LGBl. Nr. 103/1998, lautet: Paragraph 2, Ziffer 25, Litera d, BauTG, Landesgesetzblatt Nr. 67 aus 1994, in der zum Zeitpunkt der Erlassung des im Beschwerdefall maßgeblichen Bebauungsplanes geltenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 103 aus 1998,, lautet:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

...

25. Geschoß:

...

d) Vollgeschoß: jedes zur Gänze und in voller lichter Raumhöhe vom aufgehenden Außenmauerwerk oder von Außenwänden umschlossene Geschoß; Umfassungswände im Dachraum gelten nicht als Außenwände;"

Im Übrigen lauten § 2 Z 31, 40a und 46 BauTG, LGBl. Nr. 67/1994 in der Fassung LGBl. Nr. 68/2011: Im Übrigen lauten Paragraph 2, Ziffer 31, 40 a und 46 BauTG, Landesgesetzblatt Nr. 67 aus 1994, in der Fassung LGBl. Nr. 68/2011:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

...

31. Nebengebäude: ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu diesem, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab;

...

40a. Traufe:

...

b) bei Flachdächern: die Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenwandfläche bzw. die Oberkante der begrenzenden Brüstungsmauer (Attika);

...

46. Zubau: die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung."

§ 32 ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993 in der Fassung Paragraph 32, ROG 1994, Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993, in der Fassung

LGBl. Nr. 73/2011, lautet auszugsweise: Landesgesetzblatt Nr. 73 aus 2011,, lautet auszugsweise:

"§ 32

Inhalt des Bebauungsplanes

1. (1) Absatz eins, Der Bebauungsplan hat auszuweisen und festzulegen:

...

4. die Gebäudehöhe (Abs. 4); 4. die Gebäudehöhe (Absatz 4,);

...

1. (2) Absatz 2, Der Bebauungsplan kann nach Maßgabe des § 31 darüber hinaus insbesondere festlegen oder ausweisen: Der Bebauungsplan kann nach Maßgabe des Paragraph 31, darüber hinaus insbesondere festlegen oder ausweisen:

...

2. die Bauweise (Abs. 5) und das Maß der baulichen Nutzung (Abs. 6); 2. die Bauweise (Absatz 5,) und das Maß der baulichen Nutzung (Absatz 6,);

...

1. (4) Absatz 4, Die Höhe der Gebäude ist nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden.

...

1. (6) Absatz 6, Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. ..."

Der Beschwerdeführer bringt zur Gebäudehöhe im Wesentlichen vor, die belangte Behörde übersehe, dass das Zwischengeschoß an seiner gesamten Vorderfront nicht mit dem Erdboden verbunden sei. Die Aufschüttung hänge vollständig in der Luft und werde durch eine Anschüttung auf einem ebenen Vordach erreicht. Bei dieser Aufschüttung handle es sich um kein künftiges Gelände. Eine Verbindung mit dem Mutterboden fehle im gesamten vorderen Bereich der Aufschüttung vollständig. Aus der vorliegenden Südansicht des Gebäudes sei klar erkennbar, dass die Oberlichte beinahe über die gesamte Gebäudehöhe voll sichtbar sei. Zusammenfassend sei das Zwischengeschoß ein anrechenbares Vollgeschoß und die maximal zulässige Geschoßanzahl werde dadurch überschritten. Das Kellergeschoß stelle nach wie vor ein anrechenbares Vollgeschoß dar. Nach § 36 Abs. 1 BO in Verbindung mit § 32 Abs. 1 Z 4 ROG 1994 wäre nur ein geringfügiges Abgehen von der Gebäudehöhe, nicht aber von der Geschossanzahl zulässig. Selbst wenn man davon ausgehe, dass eine geringfügige Abweichung auf Grund dieser Bestimmung zulässig wäre, mangle es nach wie vor an der Geringfügigkeit. Nunmehr sehe man das Kellergeschoß in einer Breite von 5,06 m in voller Höhe, dies bei einer Gebäudebreite von 19,09 m. Die angesprochene 10 %-Klausel könne sich ausschließlich auf die sichtbare Fläche der Garageneinfahrt in Bezug auf die aufgeschüttete Fläche vor dem Kellergeschoß beziehen, welches auf einer Länge von lediglich 14,03 m eingeschüttet werde. Faktisch würde die gesamte Gebäudelänge von 19,09 m eingeschüttet werden müssen, was einer 100 % Einschüttung entspräche. Würden nunmehr lediglich 14,03 m eingeschüttet, so seien dies lediglich 73,49 % der Gebäudelänge. Nicht eingeschüttet seien 26,51 % des Kellergeschoßes. Die Geringfügigkeitsklausel von 10 % werde um das 1 1/2 fache überschritten, was unzulässig sei. Es liege daher nach wie vor ein als solches

zu wertendes Vollgeschoß vor. Beziehe man unrichtigerweise die Zulassung der Ausnahmebestimmung auf die Geschoßanzahl, so ändere dies an einer deutlichen Überschreitung der 10 %-Klausel ebenfalls nichts. Dadurch würde ein weiteres Vollgeschoß genehmigt, was im Hinblick auf die zulässige Höchstgeschoßanzahl von zwei Geschoßen eine Überschreitung von 50 % darstellen würde und ebenfalls unzulässig wäre. Der Bebauungsplan behandle zudem nur den Fall, dass ein Geschoß teilweise unter dem angrenzenden oder künftigen Gelände liege. Der Fall, dass zwei Geschoße jeweils teilweise eingeschüttet errichtet würden, existiere laut Bebauungsplan nicht und komme auch in der Natur nicht vor. Der Beschwerdeführer bringt zur Gebäudehöhe im Wesentlichen vor, die belangte Behörde übersehe, dass das Zwischengeschoß an seiner gesamten Vorderfront nicht mit dem Erdboden verbunden sei. Die Aufschüttung hänge vollständig in der Luft und werde durch eine Anschüttung auf einem ebenen Vordach erreicht. Bei dieser Aufschüttung handle es sich um kein künftiges Gelände. Eine Verbindung mit dem Mutterboden fehle im gesamten vorderen Bereich der Aufschüttung vollständig. Aus der vorliegenden Südansicht des Gebäudes sei klar erkennbar, dass die Oberlichte beinahe über die gesamte Gebäudehöhe voll sichtbar sei. Zusammenfassend sei das Zwischengeschoß ein anrechenbares Vollgeschoß und die maximal zulässige Geschoßanzahl werde dadurch überschritten. Das Kellergeschoß stelle nach wie vor ein anrechenbares Vollgeschoß dar. Nach Paragraph 36, Absatz eins, BO in Verbindung mit Paragraph 32, Absatz eins, Ziffer 4, ROG 1994 wäre nur ein geringfügiges Abgehen von der Gebäudehöhe, nicht aber von der Geschossanzahl zulässig. Selbst wenn man davon ausgehe, dass eine geringfügige Abweichung auf Grund dieser Bestimmung zulässig wäre, mangle es nach wie vor an der Geringfügigkeit. Nunmehr sehe man das Kellergeschoß in einer Breite von 5,06 m in voller Höhe, dies bei einer Gebäudebreite von 19,09 m. Die angesprochene 10 %-Klausel könne sich ausschließlich auf die sichtbare Fläche der Garageneinfahrt in Bezug auf die aufgeschüttete Fläche vor dem Kellergeschoß beziehen, welches auf einer Länge von lediglich 14,03 m eingeschüttet werde. Faktisch würde die gesamte Gebäudelänge von 19,09 m eingeschüttet werden müssen, was einer 100 % Einschüttung entspräche. Würden nunmehr lediglich 14,03 m eingeschüttet, so seien dies lediglich 73,49 % der Gebäudelänge. Nicht eingeschüttet seien 26,51 % des Kellergeschoßes. Die Geringfügigkeitsklausel von 10 % werde um das 1 1/2 fache überschritten, was unzulässig sei. Es liege daher nach wie vor ein als solches zu wertendes Vollgeschoß vor. Beziehe man unrichtigerweise die Zulassung der Ausnahmebestimmung auf die Geschoßanzahl, so ändere dies an einer deutlichen Überschreitung der 10 %-Klausel ebenfalls nichts. Dadurch würde ein weiteres Vollgeschoß genehmigt, was im Hinblick auf die zulässige Höchstgeschoßanzahl von zwei Geschoßen eine Überschreitung von 50 % darstellen würde und ebenfalls unzulässig wäre. Der Bebauungsplan behandle zudem nur den Fall, dass ein Geschoß teilweise unter dem angrenzenden oder künftigen Gelände liege. Der Fall, dass zwei Geschoße jeweils teilweise eingeschüttet errichtet würden, existiere laut Bebauungsplan nicht und komme auch in der Natur nicht vor.

Die Einwände des Überschreitens der Baufluchtlinie mit dem Kellergeschoß bzw. der Garage hätte die belangte Behörde vollständig mit der Begründung negiert, dem Beschwerdeführer komme kein subjektives Recht auf Erhebung dieser Einwände zu. Auch hier habe sich die belangte Behörde inhaltlich in keiner Weise mit den begründeten Einwänden auseinandergesetzt, und der Beschwerdeführer habe ein subjektives Recht auf ordnungsgemäße und sachliche amtswegige Überprüfung des gesamten Bauvorhabens. Durch das Überschreiten der Baufluchtlinie werde der Beschwerdeführer in seinem subjektiven Recht auf Einhaltung der Bauordnung verletzt. Andererseits sei nicht einzusehen, dass zwar der gegenüberliegende Nachbar ein Recht auf Einhaltung der Baufluchtlinie haben solle, obwohl dieser dadurch in keiner Weise betroffen werde, allerdings nicht die direkt daneben befindlichen Nachbarn, die durch ein vor ihre Baufluchtlinie hinausgerücktes Objekt sehr wohl beeinträchtigt würden. Es komme dadurch zumindest zu einer optischen Beeinträchtigung.

Das Bauvorhaben weise eine bebaute Fläche von 213,82 m² auf. Die ins Treffen geführte 10 %-Reglung gemäß § 36 Abs. 2 BO betreffe nicht die Überschreitung der maximal bebaubaren Fläche, sondern lediglich ein Überschreiten der Fluchtlinien um 10 % des über den gesetzlichen Mindestabstand hinausgehenden Abstandes, vom dem allerdings keinesfalls um mehr als 50 cm abgewichen werden dürfe. Dass die zitierte 10 %-Regelung analog angewendet werden könne, möge auf die übrigen Bestimmungen des § 32 ROG 1994 in Verbindung mit § 36 BO zutreffen, eine Überschreitung der Baufläche sei allerdings in keiner Bestimmung vorgesehen und es wäre eine derartige Bestimmung auch insofern widersinnig, als dadurch jeder Bebauungsplan von vornherein um 10 % überschritten werden könne, was nicht Intention des Gesetzgebers sei. Das Bauvorhaben weise eine bebaute Fläche von 213,82 m² auf. Die ins Treffen geführte 10 %-Reglung gemäß Paragraph 36, Absatz 2, BO

betreffe nicht die Überschreitung der maximal bebaubaren Fläche, sondern lediglich ein Überschreiten der Fluchtlinien um 10 % des über den gesetzlichen Mindestabstand hinausgehenden Abstandes, vom dem allerdings keinesfalls um mehr als 50 cm abgewichen werden dürfe. Dass die zitierte 10 %-Regelung analog angewendet werden könne, möge auf die übrigen Bestimmungen des Paragraph 32, ROG 1994 in Verbindung mit Paragraph 36, BO zutreffen, eine Überschreitung der Baufläche sei allerdings in keiner Bestimmung vorgesehen und es wäre eine derartige Bestimmung auch insofern widersinnig, als dadurch jeder Bebauungsplan von vornherein um 10 % überschritten werden könne, was nicht Intention des Gesetzgebers sei.

In Bezug auf das Badehaus führt der Beschwerdeführer aus, dass der lediglich ca. 6 m lange, großzügig gestaltete Verbindungsgang nichts anderes als eine Eingangshalle bzw. ein Vorzimmer darstelle. Er sei direkt an das Hauptgebäude angeschlossen und bilde mit diesem eine bauliche Einheit. Es liege nur ein Baukörper vor und es sei dies aus dem Bauplan zweifelsfrei ersichtlich. Die bauliche Anlage des Hauptgebäudes werde durch den Zubau nach Norden hin vergrößert. Funktional bestehe ein eindeutiger Zusammenhang zwischen dem Badehaus und dem Hauptgebäude. Das Badehaus diene einem gehobenen Wohnbedürfnis, weshalb es nicht separat ausgeführt werde, sondern mit dem Wohnhaus durch einen großzügigen Gang verbunden werde. Unrichtig sei auch, dass das Badehaus kein Geschoß über dem Erdboden aufweise. Die Vorderansicht der Baupläne zeige eindeutig, dass das Badehaus vom Garten aus frei zugänglich sei und die volle Geschoßhöhe zu Tage trete. Aus den vorliegenden Bauplänen ergebe sich, dass auf dem Badehaus eine Brüstungsmauer mit einer Absturzsicherung vorgesehen sei. Der Abstand der Fußbodenoberkante zur Brüstungsmauer betrage 3,30 m. Insofern werde die maximal zulässige Höhe für Nebengebäude deutlich überschritten. Das Badehaus habe auch keine untergeordnete Bedeutung für das Grundstück. Für den Beschwerdeführer sei nicht ersichtlich, weshalb das Badehaus für sich alleine betrachtet seines eigentlichen Zweckes beraubt seien sollte. Es wäre voll für Erholungszwecke nutzbar, verfüge es doch neben dem Schwimmbad noch über eine Sauna, einen Waschraum, WC, Technikraum usw.

Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des westlich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden Grundstückes Nachbar im Sinn des § 31 Abs. 1 BO. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des westlich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden Grundstückes Nachbar im Sinn des Paragraph 31, Absatz eins, BO.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitsprachrecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektivöffentlichen Rechte geltend machen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zl. 2009/05/0269, mwN). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitsprachrecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektivöffentlichen Rechte geltend machen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zl. 2009/05/0269, mwN).

Nach dem im Beschwerdefall maßgeblichen Bebauungsplan ist auf der Bauliegenschaft die Errichtung von maximal zwei Vollgeschoßen (II), das ist die Gesamtgeschoßanzahl ohne allfällige Dach- und Kellergeschoße, zulässig. Der Beschwerdeführer bezieht sich mit seinem Vorbringen auf die südliche, der P.promenade zugewandte Front des Bauvorhabens und bringt vor, dass es sich bei den untersten beiden Geschoßen nicht um Kellergeschoße im Sinn des Bebauungsplanes handle, sodass tatsächlich vier Vollgeschoße in Erscheinung treten würden. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann der Nachbar nur die Verletzung seiner Rechte geltend machen, was hinsichtlich der Gebäudehöhe bedeutet, dass er ausschließlich die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe an der ihm zugewandten Front erfolgreich relevieren kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2004/05/0257, mwN). Mit seinem sich ausschließlich auf die südseitige, der

Liegenschaft des Beschwerdeführers nicht zugewandte Front beziehenden Vorbringen kann er somit eine Verletzung in seinem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht darlegen. Gleiches gilt für das Beschwerdevorbringen zu der den Bauwerbern erteilten Bewilligung für die Abweichung vom Bebauungsplan betreffend das unterste Kellergeschoß, weshalb schon deshalb nicht weiter darauf einzugehen war. Nach dem im Beschwerdefall maßgeblichen Bebauungsplan ist auf der Bauliegenschaft die Errichtung von maximal zwei Vollgeschoßen (römisch zwei), das ist die Gesamtgeschoßanzahl ohne allfällige Dach- und Kellergeschoße, zulässig. Der Beschwerdeführer bezieht sich mit seinem Vorbringen auf die südliche, der P.promenade zugewandte Front des Bauvorhabens und bringt vor, dass es sich bei den untersten beiden Geschoßen nicht um Kellergeschoße im Sinn des Bebauungsplanes handle, sodass tatsächlich vier Vollgeschoße in Erscheinung treten würden. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann der Nachbar nur die Verletzung seiner Rechte geltend machen, was hinsichtlich der Gebäudehöhe bedeutet, dass er ausschließlich die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe an der ihm zugewandten Front erfolgreich relevieren kann (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2004/05/0257, mwN). Mit seinem sich ausschließlich auf die südseitige, der Liegenschaft des Beschwerdeführers nicht zugewandte Front beziehenden Vorbringen kann er somit eine Verletzung in seinem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht darlegen. Gleiches gilt für das Beschwerdevorbringen zu der den Bauwerbern erteilten Bewilligung für die Abweichung vom Bebauungsplan betreffend das unterste Kellergeschoß, weshalb schon deshalb nicht weiter darauf einzugehen war.

Wie sich demgegenüber aus der Westansicht der bewilligten Einreichpläne ergibt, sind an der dem Beschwerdeführer zugekehrten Westfront des Bauvorhabens das Obergeschoß zur Gänze und das in den Hang hineingebaute Erdgeschoß zum Großteil sichtbar, während das Zwischengeschoß lediglich mit seinem vorderen, südlichen Eckbereich mit einer Höhe von ca. 30 cm in Erscheinung tritt und daher jedenfalls nicht als Vollgeschoß anzusehen ist (vgl. dazu auch die in § 2 Z 25 lit. d BauTG enthaltene Definition). An der dem Beschwerdeführer zugewandten Westfront des Bauvorhabens treten somit jedenfalls nicht mehr als zwei Vollgeschoße in Erscheinung, sodass dieser in seinem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht verletzt wird. Wie sich demgegenüber aus der Westansicht der bewilligten Einreichpläne ergibt, sind an der dem Beschwerdeführer zugekehrten Westfront des Bauvorhabens das Obergeschoß zur Gänze und das in den Hang hineingebaute Erdgeschoß zum Großteil sichtbar, während das Zwischengeschoß lediglich mit seinem vorderen, südlichen Eckbereich mit einer Höhe von ca. 30 cm in Erscheinung tritt und daher jedenfalls nicht als Vollgeschoß anzusehen ist (vergleiche, dazu auch die in Paragraph 2, Ziffer 25, Litera d, BauTG enthaltene Definition). An der dem Beschwerdeführer zugewandten Westfront des Bauvorhabens treten somit jedenfalls nicht mehr als zwei Vollgeschoße in Erscheinung, sodass dieser in seinem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht verletzt wird.

Soweit der Beschwerdeführer eine Überschreitung der vorderen Baufluchtlinie geltend macht, ist ihm entgegenzuhalten, dass die Einhaltung der vorderen Baufluchtlinie nur der gegenüberliegende Nachbar geltend machen kann und der Beschwerdeführer als seitlicher Nachbar kein Recht auf Freihaltung des Vorgartens hat (vgl. dazu die jeweils zur Bauordnung für Wien ergangenen hg. Erkenntnisse vom 20. September 2005, Zl. 2003/05/0063, und vom 23. Juli 2013, Zl. 2012/05/0192 jeweils mwN). Wie bereits oben ausgeführt, kann der Nachbar nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen. Ein Recht auf Einhaltung der BO schlechthin steht ihm entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ebenso wenig zu wie ein subjektivöffentliches Recht auf eine nicht erfolgende "optische Beeinträchtigung". Mit seinem Vorbringen zur Überschreitung der vorderen Baufluchtlinie zeigt der Beschwerdeführer daher eine Verletzung von ihm eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechten nicht auf. Soweit der Beschwerdeführer eine Überschreitung der vorderen Baufluchtlinie geltend macht, ist ihm entgegenzuhalten, dass die Einhaltung der vorderen Baufluchtlinie nur der gegenüberliegende Nachbar geltend machen kann und der Beschwerdeführer als seitlicher Nachbar kein Recht auf Freihaltung des Vorgartens hat (vergleiche, dazu die jeweils zur Bauordnung für Wien ergangenen hg. Erkenntnisse vom 20. September 2005, Zl. 2003/05/0063, und vom 23. Juli 2013, Zl. 2012/05/0192 jeweils mwN). Wie bereits oben ausgeführt, kann der Nachbar nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen. Ein Recht auf Einhaltung der BO schlechthin steht ihm entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ebenso wenig zu wie ein subjektivöffentliches

Recht auf eine nicht erfolgende "optische Beeinträchtigung". Mit seinem Vorbringen zur Überschreitung der vorderen Baufluchtlinie zeigt der Beschwerdeführer daher eine Verletzung von ihm eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechten nicht auf.

Mit seinem Vorbringen zur Nichteinhaltung der maximal bebaubaren Fläche der Bauliegenschaft zeigt der Beschwerdeführer aber eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf:

Zunächst ist klarstellend festzuhalten, dass es beim Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit der Bauliegenschaft nicht darauf ankommt, wo sich die Nachbarliegenschaft befindet (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 6. November 2013, Zl. 2011/05/0174, mwN). Zunächst ist klarstellend festzuhalten, dass es beim Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit der Bauliegenschaft nicht darauf ankommt, wo sich die Nachbarliegenschaft befindet vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 6. November 2013, Zl. 2011/05/0174, mwN).

Gemäß § 32 Abs. 6 ROG 1994 kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch die Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beschränkt werden. Dabei handelt es sich um eine Bestimmung des Bebauungsplanes gemäß § 32 Abs. 2 Z 2 ROG 1994, welche - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - gemäß § 36 Abs. 1 BO einer Ausnahmegewilligung zugänglich ist. Gemäß Paragraph 32, Absatz 6, ROG 1994 kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch die Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beschränkt werden. Dabei handelt es sich um eine Bestimmung des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 32, Absatz 2, Ziffer 2, ROG 1994, welche - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - gemäß Paragraph 36, Absatz eins, BO einer Ausnahmegewilligung zugänglich ist.

Laut dem maßgeblichen Bebauungsplan sind bebaubare Grundflächen pro Bauplatz und Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten mit maximal 200 m² zulässig.

Zur bewilligten Abweichung von der maximal bebaubaren Fläche der Bauliegenschaft von 200 m² führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass die Überschreitung um 13,82 m² geringfügig sei, weil der Verwaltungsgerichtshof gebilligt habe, dass die "10%- Regel" des § 36 BO generell für die Beurteilung der Geringfügigkeit herangezogen werden könne. Zur bewilligten Abweichung von der maximal bebaubaren Fläche der Bauliegenschaft von 200 m² führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass die Überschreitung um 13,82 m² geringfügig sei, weil der Verwaltungsgerichtshof gebilligt habe, dass die "10%- Regel" des Paragraph 36, BO generell für die Beurteilung der Geringfügigkeit herangezogen werden könne.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem oben zitierten Erkenntnis vom 6. November 2013 ausgeführt hat, kann § 36 Abs. 2 BO auch dann, wenn es nicht um die dort genannten Abweichungen von Fluchtlinien geht, für die Auslegung des Merkmals der Geringfügigkeit herangezogen werden, wobei es sich diesfalls aber nicht erübrigt, auf den konkreten Einzelfall einzugehen, zumal auch § 36 Abs. 2 BO nicht in jedem Fall eine Überschreitung von 10 % erlaubt. Auch der Umstand, dass der Bebauungsplan ein absolutes Maß der bebaubaren Fläche festsetzt und nicht etwa ein solches in Relation zur Bauplatzgröße, sei von Bedeutung und es bedürfe schon im Hinblick darauf einer näheren Begründung, weshalb die geplante Überschreitung angesichts der konkret gegebenen Bauplatzgröße noch als geringfügig angesehen werden kann. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem oben zitierten Erkenntnis vom 6. November 2013 ausgeführt hat, kann Paragraph 36, Absatz 2, BO auch dann, wenn es nicht um die dort genannten Abweichungen von Fluchtlinien geht, für die Auslegung des Merkmals der Geringfügigkeit herangezogen werden, wobei es sich diesfalls aber nicht erübrigt, auf den konkreten Einzelfall einzugehen, zumal auch Paragraph 36, Absatz 2, BO nicht in jedem Fall eine Überschreitung von 10 % erlaubt. Auch der Umstand, dass der Bebauungsplan ein absolutes Maß der bebaubaren Fläche festsetzt und nicht etwa ein solches in Relation zur Bauplatzgröße, sei von Bedeutung und es bedürfe schon im Hinblick darauf einer näheren Begründung, weshalb die geplante Überschreitung angesichts der konkret gegebenen Bauplatzgröße noch als geringfügig angesehen werden kann.

Die Berufungsbehörde unterließ, ausgehend von ihrer unzutreffenden Rechtsansicht, wonach eine Abweichung von der maximal bebaubaren Fläche im Ausmaß von bis zu 10 % jedenfalls zulässig sei, jede sachliche und nachvollziehbare Begründung zur Frage der Geringfügigkeit der beantragten Abweichung. Indem die belangte Behörde diese Mangelhaftigkeit des gemeindebehördlichen Verfahrens nicht aufgriff, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Dazu kommt, dass der angefochtene Bescheid auch keinerlei Begründung zu den in den Z 1 und 2 normierten Voraussetzungen des § 36 Abs. 1 BO enthält. In Bezug auf die Z 1 unterließ bereits die Berufungsbehörde - erkennbar ausgehend von der ebenfalls unzutreffenden Rechtsansicht, wonach dem Nachbarn hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen der Z 1 leg. cit. kein Mitspracherecht zukommt (vgl. auch dazu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 6. November 2013) - jede Begründung zum Vorliegen dieser Voraussetzung, während sich ihre sich auf die Z 2 beziehende Begründung als völlig unzureichend erweist. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem bereits mehrfach zitierten Erkenntnis vom 6. November 2013 ausgeführt hat, ist im Rahmen der Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen des § 36 Abs. 1 Z 2 BO darauf abzustellen, wie sich die Bauliegenschaft im Ganzen in Bezug auf die Bebauung darstellt, ob also ausreichend unbebaute Fläche vorhanden bleibt, wo diese situiert und wie sie konfiguriert ist, etwa im Hinblick auf Versickerungsmöglichkeiten oder kleinklimatische Verhältnisse und die Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und allenfalls darauf, ob und inwieweit durch die Ausnahme die Verwendung oder auch bauliche Nutzbarkeit der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt wird. Dazu kommt, dass der angefochtene Bescheid auch keinerlei Begründung zu den in den Ziffer eins, und 2 normierten Voraussetzungen des Paragraph 36, Absatz eins, BO enthält. In Bezug auf die Ziffer eins, unterließ bereits die Berufungsbehörde - erkennbar ausgehend von der ebenfalls unzutreffenden Rechtsansicht, wonach dem Nachbarn hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen der Ziffer eins, leg. cit. kein Mitspracherecht zukommt vergleiche , auch dazu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 6. November 2013) - jede Begründung zum Vorliegen dieser Voraussetzung, während sich ihre sich auf die Ziffer 2, beziehende Begründung als völlig unzureichend erweist. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem bereits mehrfach zitierten Erkenntnis vom 6. November 2013 ausgeführt hat, ist im Rahmen der Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 36, Absatz eins, Ziffer 2, BO darauf abzustellen, wie sich die Bauliegenschaft im Ganzen in Bezug auf die Bebauung darstellt, ob also ausreichend unbebaute Fläche vorhanden bleibt, wo diese situiert und wie sie konfiguriert ist, etwa im Hinblick auf Versickerungsmöglichkeiten oder kleinklimatische Verhältnisse und die Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und allenfalls darauf, ob und inwieweit durch die Ausnahme die Verwendung oder auch bauliche Nutzbarkeit der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt wird.

Indem die belangte Behörde auch diese Mangelhaftigkeit des gemeindebehördlichen Verfahrens nicht aufgriff, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Soweit der Beschwerdeführer die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach es sich beim Badehaus um ein Nebengebäude handle, bestreitet, ist Folgendes auszuführen:

Nach der in § 2 Z 31 BauTG enthaltenen Definition eines Nebengebäudes (vgl. dazu den in Neuhofer, Oberösterreichisches Baurecht⁶ (2007) I 469 f., abgedruckten Ausschussbericht, wonach der Landesgesetzgeber der Novelle LGB1. Nr. 103/1998 bei der Neufassung der Nebengebäudedefinition die dazu ergangene hg. Judikatur übernehmen wollte) ist im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude zu prüfen, ob ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, somit ein Zubau zu diesem, besteht, wobei die Beantwortung dieser Frage von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper abhängt. Nach der in Paragraph 2, Ziffer 31, BauTG enthaltenen Definition eines Nebengebäudes vergleiche , dazu den in Neuhofer, Oberösterreichisches Baurecht⁶ (2007) I 469 f., abgedruckten Ausschussbericht, wonach der Landesgesetzgeber der Novelle LGB1. Nr. 103 aus 1998, bei der Neufassung der Nebengebäudedefinition die dazu ergangene hg. Judikatur übernehmen wollte) ist im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude zu prüfen, ob ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, somit ein Zubau zu diesem, besteht, wobei die Beantwortung dieser Frage von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper abhängt.

Der Landesgesetzgeber selbst ging somit davon aus, dass allein die Verbindung eines Gebäudes mit dem Hauptgebäude - bezogen auf den Beschwerdefall somit allein das Bestehen eines Verbindungsganges - dessen Nebengebäudeeigenschaft noch nicht ausschließt. Daraus ergibt sich weiters, dass allein das Bestehen eines solchen Verbindungsganges - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - für die Annahme eines funktionalen

Zusammenhanges nicht ausreicht. Würde nämlich bereits die Verbindung mit einem Hauptgebäude den funktionalen Zusammenhang herstellen, müsste ein solcher entgegen der gesetzlichen Anordnung nicht mehr geprüft werden.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in dem vom Beschwerdeführer selbst zitierten Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2006/06/0053, unter Hinweis auf die auch zur Oö. BO ergangene Judikatur ausgesprochen hat, liegt ein Zubau nur dann vor, wenn eine bestehende bauliche Anlage selbst der Höhe, Länge oder Breite nach vergrößert wird. Dazu bedürfe es entweder einer Verbindungstür zu einem Anbau oder aber einer sonstigen baulichen Integration, wie etwa der Errichtung eines gemeinsamen Daches, das Bestand und Zubau verbindet, sodass zumindest optisch der Eindruck eines Gesamtbauwerkes entstehe. Von einer solchen Vergrößerung des auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäudes der Höhe, Länge oder Breite nach könne im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden, wenn nach und zusätzlich zu einem 21 m langen Verbindungsgang ein neues Gebäude errichtet werden soll.

Entscheidend für die Beantwortung der Frage, ob ein Zubau vorlag oder nicht, war somit nicht die Länge des dort gegenständlichen Verbindungsganges, sondern der Umstand, dass im Anschluss an einen Verbindungsgang ein neues Gebäude errichtet werden sollte, weshalb von einer baulichen Integration in das Hauptgebäude nicht auszugehen war. Dies trifft auch auf den vorliegenden Beschwerdefall zu, in welchem ebenfalls im Anschluss an den Verbindungsgang ein neues Gebäude errichtet werden soll, weshalb eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude nicht vorliegt. Beim Badehaus handelt es sich demnach nicht um einen Zubau.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers weist das Badehaus laut den Schnittdarstellungen in den bewilligten Einreichplänen keine Brüstungsmauer auf, weshalb das darauf gestützte Beschwerdebringen zum Überschreiten der zulässigen Traufenhöhe schon deshalb - unabhängig von der Frage, ob das Badehaus überhaupt ein Geschoß über dem Erdboden aufweist - ins Leere geht.

Die belangte Behörde ging weiters zutreffend davon aus, dass dem Badehaus seiner Größe und seinem Nutzungszweck nach im Vergleich zum Hauptgebäude nur untergeordnete Bedeutung zukommt. Das Badehaus dient dazu, den Bewohnern des Wohnhauses das Schwimmen im Schwimmbad und den Besuch der Sauna zu ermöglichen, und ist dem Wohnzweck des Hauptgebäudes untergeordnet. Ob das Badehaus auch ohne Hauptgebäude noch in irgendeiner Form nutzbar wäre, ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers hingegen nicht entscheidend. Auch bei Garagen oder Gerätehütten, die die sonstigen Anforderungen an ein Nebengebäude erfüllen, wäre eine Nutzung (auch) ohne Hauptgebäude denkbar.

Dass das Badehaus nicht Wohnzwecken dient, bestreitet selbst die Beschwerde nicht.

Der belangten Behörde kann somit nicht entgegengetreten werden, wenn sie das Badehaus als Nebengebäude qualifiziert und demgemäß die dadurch bebaute Fläche nicht zu der mit dem Hauptgebäude maximal bebaubaren Fläche hinzugerechnet hat.

Der angefochtene Bescheid war aus den oben dargestellten Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war aus den oben dargestellten Gründen gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht im Rahmen des gestellten Kostenbegehrens auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014, weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht im Rahmen des gestellten Kostenbegehrens auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014,, weiterhin anzuwendenden Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 27. Jänner 2016

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2016:2012050210.X00

Im RIS seit

24.02.2016

Zuletzt aktualisiert am

09.03.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at