

TE Vwgh Erkenntnis 2011/2/15 2009/05/0343

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.02.2011

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 Abs4 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauO OÖ 1994 §34;
BauO OÖ 1994 §35;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z1 idF 1998/103;
BauTG OÖ 1994 §2 Z25 lit a idF 1998/103;
BauTG OÖ 1994 §2 Z25 lit d idF 1998/103;
BauTG OÖ 1994 §2 Z9;
BauTG OÖ 1994 §6 Abs2 Z3;
ROG OÖ 1994 §18 idF 2007/001;
ROG OÖ 1994 §18;
ROG OÖ 1994 §21 Abs6;
ROG OÖ 1994 §32 Abs4;
ROG OÖ 1994 §32 Abs6;
VwRallg;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail sowie die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz und die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der EE in K, vertreten durch Mag. Klaus Rinner, Rechtsanwalt in 4040 Linz, Freistädter Straße 3, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 12. November 2009, Zl. IKD(BauR)-014120/1-2009-Hd/Wm, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. N Bauträger GmbH in St. M, vertreten durch Mag. Anton Karte, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Rainerstraße 15/IV; 2. Gemeinde K, vertreten durch Dr. Franz Gütlbauer, Dr. Siegfried Sieghartsleitner und Dr. Michael Pichlmair, Rechtsanwälte in 4600 Wels, Eisenhowerstraße 27), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 29. Mai 2008 beantragte die erstmitbeteiligte Partei die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau von zwei durch eine Überdachung verbundenen Gebäuden mit insgesamt sechs Wohnungen auf dem Grundstück Nr. 1016/10, EZ 230, KG B.

Bei der mündlichen Verhandlung am 20. November 2008 legte der bautechnische Sachverständige im Wesentlichen dar, das Baugrundstück sei als Wohngebiet ausgewiesen. Einen Bebauungsplan gebe es nicht. Die "Beurteilung der Bebauungsdichte" werde "seitens der Baubehörde selbst vorgenommen" (Vorgabe im örtlichen Entwicklungskonzept). Die Wohnhausanlage solle teilweise unterkellert und mit zwei Vollgeschoßen über dem Gelände in Massivbauweise errichtet und mit einem Flachdach abgedeckt werden. Im Kellergeschoß sollten neben den Gemeinschaftsanlagen diverse Abstellräume errichtet werden. In den beiden Obergeschoßen sollten jeweils drei Wohneinheiten in Massivbauweise hergestellt werden, die durch ein offenes Stiegenhaus und durch offene Laubengänge erschlossen würden.

Die Beschwerdeführerin erhob, soweit noch verfahrensgegenständlich, folgende Einwendung:

"1. Die verdichtete Bauweise am Ortsrand in einer Häusersiedlung stört das Ortsbild. (Mehr als die von uns ermittelte Geschossflächenzahl von 0,7)"

Im Akt befindet sich weiters eine Stellungnahme des Ortsplaners vom 10. Dezember 2008, in der hinsichtlich der Dichtewerte im örtlichen Entwicklungskonzept festgestellt wurde, dass für die Berechnung der Geschoßflächenzahl keine verbindliche Definition existiere und daher die vom Planer des Bauvorhabens berechnete Geschoßflächenzahl von 0,5 auch in Bezug auf eine sparsame Grundinanspruchnahme dem örtlichen Entwicklungskonzept entspreche.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 15. Jänner 2009 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung mehrerer Auflagen erteilt. Die Auflage unter 2. lautet:

"Gemäß Empfehlung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) darf wegen der vorliegenden Ortsrandlage eine Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl) von 0,5 nicht überschritten werden."

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, mit einer im Spruch festgelegten Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl) von 0,5 werde der diesbezüglichen Empfehlung im örtlichen Entwicklungskonzept entsprochen. Die von den Nachbarn ermittelte Geschoßflächenzahl von 0,7 habe weder vom Planverfasser noch vom Ortsplaner bestätigt werden können, sondern es sei von beiden eine Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem örtlichen Entwicklungskonzept festgestellt worden.

Die Beschwerdeführerin erhob gegen diesen Bescheid eine als Vorstellung bezeichnete Berufung. Darin führte sie im Wesentlichen aus, das örtliche Entwicklungskonzept sehe an den Ortsrändern eine Verbauungsdichte (Geschoßflächenzahl) von höchstens 0,5 vor. Diese werde wesentlich überschritten (Geschoßflächenzahl von 0,7). Das überdachte Stiegenhaus sei bei der Berechnung offensichtlich nicht berücksichtigt worden. Selbst wenn dieses unberücksichtigt bliebe, werde die Geschoßflächenzahl von 0,5 noch immer wesentlich überschritten.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 1. April 2009 wurde der Berufung nicht Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, es läge lediglich eine Zielbestimmung des örtlichen Entwicklungskonzeptes über die Geschoßflächenzahl vor, die der Orientierung der Raumplanungsbehörden für die Erlassung von Verordnungen (Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen) diene. Dass es sich nur um eine Zielbestimmung handeln könne, ergebe sich daraus, dass in keiner Weise festgelegt sei, in welchen Gebieten konkret diese Einschränkung der Geschoßflächenzahl gelten solle bzw. welche Teile des Gemeindegebietes als "Ortsränder" anzusehen seien. Es sei daher keine Beschränkung der Geschoßflächenzahl auf 0,5 verordnet. Seitens des Ortsplaners sei festgestellt worden, dass das Bauvorhaben dem örtlichen Entwicklungskonzept entspreche. Die Zielbestimmung werde daher nicht verletzt. Laut der von der Bauwerberin vorgelegten Berechnung der Geschoßflächenzahl ergebe sich eine Gesamtgeschoßfläche von 614,46 m². Geteilt durch die Bauplatzgröße von 1.207 m² ergebe sich unter Anwendung der gebotenen Rundungen, dass der Wert von 0,5 nicht überschritten werde. Das offene Stiegenhaus sei in die Berechnung nicht einzubeziehen. Es sei sowohl auf der Nordseite als auch auf der Südseite vollkommen offen, dadurch ergäben sich zwei getrennte Baukörper, die lediglich durch das gemeinsame Dach und einen Teil der Deckenkonstruktion miteinander verbunden seien. Das Stiegenhaus sei nur an der West- und Ostseite durch die Außenmauern der beiden geschlossenen Baukörper begrenzt. An der Nord- und Südseite seien keinerlei Abgrenzungsmauern vorhanden, sondern lediglich Absturzsicherungen durch Geländer. Mangels näherer gesetzlicher Umschreibung des Begriffes der Geschoßflächenzahl könne nicht davon ausgegangen werden, dass diese mit dem Ausmaß der bebauten Fläche je Geschoß identisch wäre. Für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl sei lediglich die Summe der in jedem Geschoß nutzbaren Flächen maßgeblich. Das Bauobjekt bestehe aus zwei Baukörpern und beinhalte vier Wohnungen zu je 87,20 m², eine Wohnung zu 65,90 m² und eine Wohnung zu 65,86 m², insgesamt somit 480,56 m². Geschoße, die nicht allseits über dem Erdboden lägen und in das Gelände hineinragten, seien in die Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht einzubeziehen. Ausgehend davon werde selbst unter Einbeziehung des Stiegenbereiches die zulässige Geschoßflächenzahl von 0,5 nicht überschritten. Das Stiegenhaus erfülle auch nicht die Kriterien nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. März 2006, Zl. 2005/05/0151, wonach eine einzuberechnende Stiegenanlage in den Baukörper vollständig integriert sein müsse, wovon man ausgehen könne, wenn das Stiegenhaus an drei Seiten von Wänden umgeben und nach oben hin abgeschlossen sei und überdies an der offenen Seite Brüstungsmauern angebracht seien. Abgesehen davon habe die Baubehörde erster Instanz ohnedies die Auflage vorgeschrieben, dass eine Geschoßflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden dürfe. Lediglich im Zusammenhang mit einer Ortsbildstörung habe die Beschwerdeführerin außerdem bei der mündlichen Verhandlung auf die Geschoßflächenzahl hingewiesen. Es liege daher Präklusion vor.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Vorstellung, in der sie im Wesentlichen ausführte, es wären Feststellungen dahingehend zu treffen gewesen, ob das Baugrundstück am Ortsrand liege und daher die Geschoßflächenzahlbegrenzung gelte. Die Festlegung der Geschoßflächenzahl sei auch keine unverbindliche Richtlinie. Aus der Stellungnahme des Ortsplaners vom 10. Dezember 2008 könne nicht die Möglichkeit eines Abgehens von den verbindlichen Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes ersehen werden. Die Auffassung, dass Flächen, die nicht gänzlich über dem Erdboden lägen, in die Berechnung der Geschoßflächenzahlen nicht einzubeziehen seien, sei verfehlt. Auch die Stiegenhäuser seien einzubeziehen. Im Übrigen gehe es um die Bruttogesamtgeschoßfläche, bei der auch sämtliche Mauern einzubeziehen seien. Es fehlten somit Feststellungen zur Gesamtgeschoßfläche. Soweit sich dies aus den Plänen erkennen lasse, ergebe sich Folgendes:

"EG (inkl Mauerwerk) rund:

311 m²

Stiegenhaus EG rund:

33m²

OG (inkl Mauerwerk) rund:

311m²

Stiegenhaus OG rund:

33m²

KG (ohne Kfz- Abstellplätze) rund:

183m²

Kfz-Abstellplatz überdacht im Gebäude rund:

117m²

Bruttogesamtgeschossfläche:

988m²

Größe Bauplatz:

1206m²

ergibt GFZ:

0,82"

Es liege eine Überschreitung vor, die durch die Vorschreibung einer Auflage nicht unterbunden worden sei.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde der Vorstellung keine Folge gegeben. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, in der mündlichen Verhandlung sei vom bautechnischen Amtssachverständigen schlüssig und nachvollziehbar festgestellt worden, dass das Bauvorhaben den Rechtsgrundlagen, also auch dem örtlichen Entwicklungskonzept, entspreche. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin stellten Behauptungen dar, durch die das Gutachten nicht entkräftet werde. Gemäß Auflagenpunkt 2 des erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides sei die Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl) entsprechend dem örtlichen Entwicklungskonzept mit 0,5 begrenzt worden. Selbst wenn man den Einwand der Beschwerdeführerin als rechtzeitig erhoben betrachtete, ginge er daher ins Leere.

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

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie beide mitbeteiligten Parteien, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird die Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,5 gerügt. Aus den Einreichplänen ergebe sich, dass diese nicht eingehalten werde, weshalb die entsprechende Auflage ins Leere gehe. Die Festlegung der Geschoßflächenzahl sei auch nicht in einer bloß unverbindlichen Richtlinie erfolgt. Maßgebend sei die Bruttogesamtgeschoßfläche, wonach sich eine Geschoßflächenzahl von 0,82 ergebe. Feststellungen zur genauen Höhe der Geschoßflächenzahl habe die belangte Behörde nicht getroffen.

§ 31 Abs. 4 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 (BO), idF LGBl. Nr. 70/1998 lautet: Paragraph 31, Absatz 4, der Oberösterreichischen Bauordnung 1994, Landesgesetzblatt Nr. 66 aus 1994, (BO), in der Fassung, Landesgesetzblatt Nr. 70 aus 1998, lautet:

1. "(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. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Zukunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die

Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird."

§ 2 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 67/1994 (BTG), idF LGBl. Nr. 34/2008 lautet auszugsweise: Paragraph 2, des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 67 aus 1994, (BTG), in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 34 aus 2008, lautet auszugsweise:

"...

9. Bebaute Fläche: jener Grundstücksteil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird;

...

25. Geschoß:

a) Dachgeschoß: ein Geschoß über dem obersten Vollgeschoß, das - insbesondere durch die Höhe der Übermauerungen oder durch Fenster in diesen - die Begriffsmerkmale eines ausgebauten Dachraums überschreitet, ohne jedoch diejenigen eines Vollgeschosses zu erreichen; ein Dachgeschoß ist in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnen, außer der Bebauungsplan legt etwas anderes fest;

b) Erdgeschoß: das erste oder einzige Geschoß eines Gebäudes, bei dem die Fußbodenoberkante allseits mindestens 15 cm über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt;

c) Kellergeschoß: ein Geschoß, das zur Gänze oder in Teilen (z.B. bei Gebäuden in Hangbauweise) in das umliegende, künftige Gelände reicht;

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;

..."

§ 18 des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994, LGBl. Nr. 114/1993 (ROG), idF LGBl. Nr. 1/2007 lautet auszugsweise: Paragraph 18, des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994, Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993, (ROG), in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2007, lautet auszugsweise:

"§ 18

Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

1. (1) Absatz eins, Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Der Flächenwidmungsplan besteht aus

1. 1. Ziffer eins

dem Flächenwidmungsteil und

2. 2. Ziffer 2

dem örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept).

Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren, der Flächenwidmungsteil auf einen solchen von fünf Jahren auszulegen.

2. (2) Absatz 2, Das örtliche Entwicklungskonzept hat als Grundlage der übrigen Flächenwidmungsplanung die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten.

3. (3) Absatz 3, Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan) und ergänzenden textlichen Festlegungen; es hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:

1. das Baulandkonzept, das

1. a) Litera a

den künftigen Baulandbedarf,

2. b) Litera b

die räumliche und funktionelle Gliederung des Baulands im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen,

3. c) Litera c

die technische und soziale Infrastruktur und

4. d)Litera d

die Sicherung eines wirksamen Umweltschutzes

festlegt; die abschätzbare Entwicklung möglicher Baulanderweiterungen ist im Funktionsplan darzustellen;

2. das Verkehrskonzept mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung;

3. das Grünlandkonzept, das

1. a)Litera a

die natürlichen Voraussetzungen und Umweltbedingungen,

2. b)Litera b

die landschaftlichen Vorrangzonen unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft,

3. c)Litera c

die Frei- und Erholungsflächen und

4. d)Litera d

die Neuaufforstungsgebiete

festlegt.

...

1. (5)Absatz 5,In Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im Flächenwidmungsteil (Abs. 1 zweiter Satz Z. 1) für das gesamte Gemeindegebiet auszuweisen, welche Flächen als Bauland (§ 21 bis § 23), als Verkehrsflächen (§ 29) oder als Grünland (§ 30) gewidmet werden. Die Gemeinde hat dabei auf Planungen benachbarter Gemeinden und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie auf raumbedeutsame Maßnahmen anderer Planungsträger möglichst Bedacht zu nehmen.In Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im Flächenwidmungsteil (Absatz eins, zweiter Satz Ziffer eins,) für das gesamte Gemeindegebiet auszuweisen, welche Flächen als Bauland (Paragraph 21, bis Paragraph 23,), als Verkehrsflächen (Paragraph 29,) oder als Grünland (Paragraph 30,) gewidmet werden. Die Gemeinde hat dabei auf Planungen benachbarter Gemeinden und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie auf raumbedeutsame Maßnahmen anderer Planungsträger möglichst Bedacht zu nehmen.

..."

§ 21 Abs. 6 ROG lautet: Paragraph 21, Absatz 6, ROG lautet:

1. "(6)Absatz 6,Widmet die Gemeinde Flächen als Bauland, kann sie die Dichte der Bebauung festlegen. Dabei sind insbesondere die jeweilige Widmung und die Folgen zu bedenken, die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergeben."

§ 32 ROG idF LGBl. Nr. 115/2005 lautet auszugsweise: Paragraph 32, ROG in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 115 aus 2005, lautet auszugsweise:

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. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

..."

Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Einwendung der Beschwerdeführerin bei der mündlichen Verhandlung jedenfalls auch auf die Geschoßflächenzahl bezogen hat. Der Grund für eine Einwendung ist nicht von Bedeutung. Es kommt lediglich darauf an, dass erkennbar ist, welche Rechtsverletzung behauptet wird (vgl. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I, Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Einwendung der Beschwerdeführerin bei der mündlichen Verhandlung jedenfalls auch auf die Geschoßflächenzahl bezogen hat. Der Grund für eine Einwendung ist nicht von Bedeutung. Es kommt lediglich darauf an, dass erkennbar ist, welche Rechtsverletzung behauptet wird vergleiche , die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren römisch eins,

2. Auflage, S. 612 unter E 36 und E 38 wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Es schlägt daher nichts, dass die Beschwerdeführerin ein Vorbringen, das ausdrücklich als "Einwendung" bezeichnet ist, im Zusammenhang mit einer Ortsbildstörung angeführt hat, lässt doch das Vorbringen auch so hinreichend erkennen, dass sie sich gegen das Ausmaß der baulichen Nutzung gewendet hat; dabei handelt es sich um ein Nachbarrecht im Sinne des § 31 Abs. 4 BO. 2. Auflage, S. 612 unter E 36 und E 38 wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Es schlägt daher nichts, dass die Beschwerdeführerin ein Vorbringen, das ausdrücklich als "Einwendung" bezeichnet ist, im Zusammenhang mit einer Ortsbildstörung angeführt hat, lässt doch das Vorbringen auch so hinreichend erkennen, dass sie sich gegen das Ausmaß der baulichen Nutzung gewendet hat; dabei handelt es sich um ein Nachbarrecht im Sinne des Paragraph 31, Absatz 4, BO.

Wie der Verwaltungsgerichtshof im hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, ZI.2006/05/0235, ausgeführt hat, bildet das örtliche Entwicklungskonzept einen Teil des Flächenwidmungsplanes und wurde dies durch die hier maßgebende Fassung in der Novelle LGBl. Nr. 1/2007 noch unterstrichen. Es mag zwar zutreffen, dass die Festlegung der Geschoßflächenzahl nicht im örtlichen Entwicklungskonzept, sondern im Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplanes stehen sollte, dies ändert aber nichts daran, dass sie gleichwohl verbindlich ist (vgl. auch dazu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007). Wie der Verwaltungsgerichtshof im hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, ZI.2006/05/0235, ausgeführt hat, bildet das örtliche Entwicklungskonzept einen Teil des Flächenwidmungsplanes und wurde dies durch die hier maßgebende Fassung in der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2007, noch unterstrichen. Es mag zwar zutreffen, dass die Festlegung der Geschoßflächenzahl nicht im örtlichen Entwicklungskonzept, sondern im Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplanes stehen sollte, dies ändert aber nichts daran, dass sie gleichwohl verbindlich ist vergleiche , auch dazu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007).

Schon die Behörde erster Instanz ist, wie sich aus der Formulierung der Auflage 2. ergibt, davon ausgegangen, dass die Begrenzung der Geschoßflächenzahl wegen der Ortsrandlage im vorliegenden Fall zum Tragen kommt. Aus der Aktenlage ergibt sich kein Hinweis, dass dem nicht so wäre. Insgesamt zeigt dies aber auch, dass die Regelung über die Geschoßflächenzahl nicht so unbestimmt ist, dass sie nicht vollzogen werden könnte.

Der Beschwerdeführerin ist im Übrigen Recht zu geben, dass, wenn die Baubehörde ein konkretes Bauvorhaben gemäß den Einreichunterlagen bewilligt, eine Auflage, die projektändernd wäre, jedenfalls dann ins Leere gehen muss, wenn in keiner Weise bestimmt ist, wie diese Auflage durch eine Änderung des Projektes in den Einreichunterlagen gegebenenfalls zu erfüllen ist. In einem Fall wie dem vorliegenden kann die Vorschreibung einer Auflage, dass die Geschoßflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden darf, nichts daran ändern, dass konkrete Baupläne bewilligt wurden. Maßgebend ist daher ausschließlich, ob das in den Bauplänen konkret dargestellte Bauvorhaben die Geschoßflächenzahl einhält. Der angefochtene Bescheid, der lediglich auf die Auflage verweist, ist somit schon insofern nicht ausreichend begründet.

Festzuhalten ist darüber hinaus, dass sich, abgesehen von der Berechnung in der Begründung des Berufungsbescheides des Gemeinderates, im Verwaltungsakt keine sachverständige Äußerung hinsichtlich der Berechnung der Geschoßflächenzahl findet. Der bautechnische Amtssachverständige hat bei der mündlichen Verhandlung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Berechnung von der Behörde selbst vorgenommen wird. Der Beschwerdeführerin kann daher nicht entgegengehalten werden, dass sie einem Sachverständigengutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten wäre.

Wie der Verwaltungsgerichtshof im hg. Erkenntnis vom 17. März 2006, ZI.2005/05/0151, und im bereits zitierten hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007 dargelegt hat, besteht ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Geschoßflächenzahl. Die Festlegung der Geschoßflächenzahl betrifft das Recht des Nachbarn auf Einhaltung der

Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes, wie ebenfalls in den genannten Erkenntnissen ausgeführt wurde. Es geht um eine die Nachbarinteressen schützende Weise der Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem jeweiligen Bauzweck dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007). Die Dichte der Bebauung von Flächen im Bauland kann, wie der Verwaltungsgerichtshof auch in dem bereits zitierten hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007 ausgeführt hat, gemäß § 21 Abs. 6 ROG im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei geht es (jedenfalls auch) um das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Sinne des Verhältnisses der Gesamtgeschoßfläche eines Gebäudes zur Fläche des Bauplatzes, wie dies in § 32 Abs. 6 ROG festgehalten ist. Wie der Verwaltungsgerichtshof im hg. Erkenntnis vom 17. März 2006, Zl. 2005/05/0151, und im bereits zitierten hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007 dargelegt hat, besteht ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Geschoßflächenzahl. Die Festlegung der Geschoßflächenzahl betrifft das Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes, wie ebenfalls in den genannten Erkenntnissen ausgeführt wurde. Es geht um eine die Nachbarinteressen schützende Weise der Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem jeweiligen Bauzweck dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen vergleiche , das zitierte hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007). Die Dichte der Bebauung von Flächen im Bauland kann, wie der Verwaltungsgerichtshof auch in dem bereits zitierten hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007 ausgeführt hat, gemäß Paragraph 21, Absatz 6, ROG im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei geht es (jedenfalls auch) um das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Sinne des Verhältnisses der Gesamtgeschoßfläche eines Gebäudes zur Fläche des Bauplatzes, wie dies in Paragraph 32, Absatz 6, ROG festgehalten ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bisher nicht zu der Frage Stellung genommen, welche Geschoße bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen sind und ob es um Bruttogeschoßflächen, also unter Einbeziehung der Wandstärken, geht. Das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2004, Zl. 2003/05/0006, hat sich lediglich auf die Gesamtgeschoßanzahl im Zusammenhang mit der Höhenregelung im Sinne des § 32 Abs. 4 ROG bezogen, wobei relevante Geschoße nur solche seien, die über dem Erdboden lägen. Mit der Geschoßflächenzahl hat sich dieses Erkenntnis nicht auseinandergesetzt. Der Verwaltungsgerichtshof hat bisher nicht zu der Frage Stellung genommen, welche Geschoße bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen sind und ob es um Bruttogeschoßflächen, also unter Einbeziehung der Wandstärken, geht. Das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2004, Zl. 2003/05/0006, hat sich lediglich auf die Gesamtgeschoßanzahl im Zusammenhang mit der Höhenregelung im Sinne des Paragraph 32, Absatz 4, ROG bezogen, wobei relevante Geschoße nur solche seien, die über dem Erdboden lägen. Mit der Geschoßflächenzahl hat sich dieses Erkenntnis nicht auseinandergesetzt.

Im hg. Erkenntnis vom 12. Dezember 2010, Zl. 2008/05/0065, hat der Verwaltungsgerichtshof zwar auch im Zusammenhang mit der Geschoßflächenzahl darauf hingewiesen, dass sich "über dem Erdboden" nur (fallbezogen) drei Geschoße befänden. Er hat diesbezüglich aber ausdrücklich auf § 32 Abs. 4 ROG verwiesen und musste sich im Übrigen mangels entsprechender Präzisierung durch den Beschwerdeführer nicht damit auseinandersetzen, welche Geschoße bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl von Relevanz sind. Im hg. Erkenntnis vom 12. Dezember 2010, Zl. 2008/05/0065, hat der Verwaltungsgerichtshof zwar auch im Zusammenhang mit der Geschoßflächenzahl darauf hingewiesen, dass sich "über dem Erdboden" nur (fallbezogen) drei Geschoße befänden. Er hat diesbezüglich aber ausdrücklich auf Paragraph 32, Absatz 4, ROG verwiesen und musste sich im Übrigen mangels entsprechender Präzisierung durch den Beschwerdeführer nicht damit auseinandersetzen, welche Geschoße bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl von Relevanz sind.

Ausgehend von dem Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die "Ausnutzbarkeit des Bauplatzes" (§ 31 Abs. 4 BO) ist darauf hinzuweisen, dass das "Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke" gemäß § 32 Abs. 6 ROG unter anderem durch die Geschoßflächenzahl ausgedrückt wird. Auch § 21 Abs. 6 ROG regelt ausdrücklich die Festlegung der "Dichte der Bebauung". Ausgehend von dem Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die "Ausnutzbarkeit des Bauplatzes" (Paragraph 31, Absatz 4, BO) ist darauf hinzuweisen, dass das "Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke" gemäß Paragraph 32, Absatz 6, ROG unter anderem durch die Geschoßflächenzahl ausgedrückt wird. Auch Paragraph 21, Absatz 6, ROG regelt ausdrücklich die Festlegung der "Dichte der Bebauung".

Maßgebend im Sinne jedenfalls des hier gegenständlichen Nachbarrechtes ist somit die bebaute Fläche, die dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt. Nach der Definition des § 2 Z. 9 BTG handelt es sich dabei um jenen Grundstücksteil, der von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden

baulichen Anlage bedeckt wird. Da es somit um eine Fläche geht, die das Baugrundstück "bedeckt", und da es um "Geschoß"flächen geht, hat ein unterirdisches Geschoß dann und insoweit außer Betracht zu bleiben, als sein Fußboden unterhalb des Geländes liegt. Daran ändert es auch nichts, wenn sich dort - wie hier - Stellplätze befinden. Maßgebend im Sinne jedenfalls des hier gegenständlichen Nachbarrechtes ist somit die bebaute Fläche, die dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt. Nach der Definition des Paragraph 2, Ziffer 9, BTG handelt es sich dabei um jenen Grundstücksteil, der von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird. Da es somit um eine Fläche geht, die das Baugrundstück "bedeckt", und da es um "Geschoß"flächen geht, hat ein unterirdisches Geschoß dann und insoweit außer Betracht zu bleiben, als sein Fußboden unterhalb des Geländes liegt. Daran ändert es auch nichts, wenn sich dort - wie hier - Stellplätze befinden.

Die vorstehenden Darlegungen führen aber auch zu dem Ergebnis, dass es dann, wenn und soweit Geschoße einzubeziehen sind, im Sinne des Vorbringens in der Beschwerde tatsächlich um Bruttogeschoßflächen, also unter Einbeziehung der Wandstärken, geht. In Bezug auf das Nachbarrecht auf bauliche Ausnutzung macht es keinen Unterschied, ob die Bebauung einer Fläche durch aufgehende Wände oder Fußböden ohne derartige Wände erfolgt.

Im Hinblick auf ein Stiegenhaus hat der Verwaltungsgerichtshof im zitierten Erkenntnis vom 17. März 2006 zunächst darauf hingewiesen, dass die Geschoßflächenzahl im Zusammenhang mit der Beschränkung der Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes steht und den Nachbarinteressen insofern dient, als die Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem Bauzweck dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen begrenzt wird. Dementsprechend seien auch Dachgeschoße, selbst wenn sie die Begriffsmerkmale eines Vollgeschoßes nicht erreichten, in der Regel in die Geschoßflächenzahlberechnung einzubeziehen, nicht hingegen ausgebaute Dachräume. Es komme daher nicht allein auf das Vorliegen von Vollgeschoßen an, da auch Dachgeschoße einzuberechnen seien. Bei der Frage, ob das Stiegenhaus zu berücksichtigen sei, sei nicht vorrangig darauf abzustellen, ob es durch aufgehendes Außenmauerwerk oder durch Außenwände abgeschlossen werde oder nicht. Im konkreten Fall handelte es sich um eine in der Mitte des Gebäudes liegende Stiegenanlage, die zwar an der Außenseite fensterartig offen, aber an drei Seiten von Wänden umgeben war. Sie war darüber hinaus nach oben hin von den jeweiligen Geschoßdecken ganz oder teilweise abgeschlossen. An der Außenseite wies das Stiegenhaus keine Außenmauer, sondern eine mit Wärmeschutz versehene Verkleidung auf, die diesen Bereich nach außen abschloss und in das Gebäude integrierte. Damit entstand der Eindruck eines geschlossenen Baukörpers, zu dem auch das Stiegenhaus als räumlich abgeschlossener Bestandteil zählte. Dass das Stiegenhaus dem Zweck der Gebäudes, nämlich der Wohnnutzung, diene, liege, so der Verwaltungsgerichtshof weiter, auf der Hand. Die Stiegenanlage sei weiters durch den raumbildenden Charakter der Ausführung der Brüstungsmauern und die teilweise durchgezogenen Geschossdecken in den Baukörper vollständig integriert. Die Fläche des Stiegenhauses sei daher ebenfalls in die Gesamtgeschoßfläche und damit bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen.

Im vorliegenden Fall wird das Stiegenhaus nur an zwei Seiten von den Außenmauern des Gebäudes umgeben, an den beiden anderen Seiten ist es hingegen, abgesehen von Geländersicherungen, offen. Die Geschoßdecken werden durch das Stiegenhaus durchgezogen, und es wird auch durch das Dach des Gebäudes abgeschlossen. Es wird ferner bis in das Untergeschoß geführt. Ebenerdig befindet sich im Stiegenhaus ein Betonfußboden.

Ausgehend von den obigen Ausführungen ergibt sich auch für das hier gegenständliche Stiegenhaus, dass es wegen seiner optischen Einbeziehung in das Gesamtgebäude (Abschluss durch ein einheitliches Dach, Durchziehen der Geschoßdecken) und deshalb, weil es baulich die Oberfläche des Baugrundstückes in Anspruch nimmt (dieses "bedeckt"), bei der Geschoßflächenzahlberechnung relevant ist.

Die Berufungsbehörde hat ausgeführt, dass selbst unter Einbeziehung des Stiegenhauses die Geschoßflächenzahl von 0,5 eingehalten wird. Dies kann aber aus der Berechnung in der Bescheidbegründung nicht nachvollzogen werden, wobei insbesondere auch die Frage der Einbeziehung der Wandstärken offen ist. Der Beschwerdeführerin ist somit auch insofern Recht zu geben, als eine nachvollziehbare Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht vorliegt.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung war gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 (der Sache nach auch Z. 3) VwGG abzusehen. Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung war gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, (der Sache nach auch Ziffer 3,) VwGG abzusehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren war abzuweisen, da die Umsatzsteuer in den Pauschalbeträgen der genannten Verordnung bereits berücksichtigt ist. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Das Mehrbegehren war abzuweisen, da die Umsatzsteuer in den Pauschalbeträgen der genannten Verordnung bereits berücksichtigt ist.

Wien, am 15. Februar 2011

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4 Auflagen BauRallg7 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2009050343.X00

Im RIS seit

10.03.2011

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at