jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1983/12/12 B480/79

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.12.1983

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Stmk BauO 1968 §5
Stmk BauO 1968 §57
Stmk BauO 1968 §62

Leitsatz

Stmk. Bauordnung 1968; willkürliche Vorgangsweise bei Erteilung einer Baubewilligung

Spruch

Der Bescheid wird aufgehoben.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. a) Mit rechtskräftigem Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 10. Dezember 1975 war der Beteiligten H K die Bewilligung zur Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes mit Gaststättenräumen im Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß auf dem Grundstück Nr. 311, EZ 55, KG A, erteilt worden.

Mit einem weiteren rechtskräftigen Bescheid des Stadtsenates vom 7. Juli 1976 war die Baubewilligung dahin abgeändert worden, daß an Stelle eines ausgebauten Dachgeschoßes die Errichtung eines Vollgeschoßes zugelassen wurde.

Mit den - ebenfalls rechtskräftigen - Bescheiden des Stadtsenates vom 27. Oktober 1975 und vom 15. Juni 1976 waren die Widmung "Wohn- und Geschäftszwecke (keine lärmerzeugenden Betriebe)" sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 7,50 m festgelegt worden.

b) Aufgrund eines weiteren Ansuchens der Bewilligungswerberin hat der Stadtsenat mit Bescheid vom 10. August 1977 eine Planänderung umfassend "Veränderungen an der inneren Raumeinteilung des bereits bewilligten Gebäudes sowie beim Ausbau des Dachgeschoßes zu Wohnzwecken" bewilligt. Diesem Bescheid ging auch ein in der Verhandlung vom selben Tag zwischen der Bauwerberin und den beiden Bf. als Anrainer geschlossener Vergleich voran, der sich auf das Niveau von Anschüttungen, auf die Errichtung einer Mauer sowie auf einige weitere Vereinbarungen erstreckte.

Gegen den Bescheid vom 10. August 1977 haben die beiden Bf. mit der Begründung Berufung erhoben, die Ladung zur Verhandlung vom 28. Juli 1977 habe als Gegenstand "Planänderung (Umbau) beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus" gelautet, was mit dem erlassenen Bescheid nicht übereinstimme. Die Tatsache, daß das nun bestehende Bauwerk nicht widmungsgemäß errichtet worden sei, finde im Bescheid keine Erwähnung. Widmungswidrig sei der Bebauungsgrad mit zirka 180 Quadratmeter (was einer "Überziehung" von zirka 66 vH entspreche) sowie eine Traufhöhe von mehr als 7,5 m; außerdem habe das ausgebaute Dachgeschoß den Charakter eines Vollgeschoßes.

2. Der Gemeinderat hat am 22. Juni 1978 sowie am 5. März 1979 jeweils eine örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt. Hiebei haben die Berufungswerber ihre Berufungsausführungen aufrechterhalten und in der Verhandlung vom 5. März 1979 laut Protokoll folgendes ausgeführt:

"Wir behalten unsere Berufung aufrecht, da das jetzt bestehende Gebäude in der Natur und in der planlichen Darstellung in dieser Gestalt nicht bewilligt wurde. Die Niveauveränderung wurde erst später vorgenommen. Wir wünschen, daß unsere vollen subjektiven-öffentlichen Rechte, die durch die Anrainerschaft erwachsen, anerkannt werden."

Mit Bescheid vom 4. Oktober 1979 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die Berufung der beiden Bf. als unbegründet abgewiesen, den angefochtenen Bescheid aus Anlaß der Berufung jedoch dahin geändert, daß der Bescheidspruch wie folgt zu lauten hat:

"Der Frau H K, Graz, wird gemäß den §§57 und 62 Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149 in der letzten Fassung, LGBl. Nr. 55/1977, die nachträgliche Bewilligung

a) für die im Erdgeschoß und im Dachraum des auf dem Grundstück Nr. 311, EZ 55, KG A, stehenden zweigeschossigen Geschäfts- und Wohnhauses gegenüber den mit den Bescheiden des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 10. Dezember 1975, Z A 17-K-15442/1-1975, und 7. Juli 1976, Z A 17-K-15442/2-1976, genehmigten Bauplänen vorgenommenen baulichen Veränderungen und Änderungen des Verwendungszweckes von Räumen;

b) für die Veränderung der Höhenlage des Grundstückes Nr. 311, EZ 55, KG A, durch Abtragungen und Anschüttungen, und zwar die Änderungen im Erdgeschoß des Gebäudes sowie die Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes nach der Beschreibung und den Plänen der H GesmbH, Bauunternehmen und Baustoffhandel, vom 30. Jänner 1979; die Erhöhung der Aufmauerung sowie die sonstigen Änderungen im Dachraum des Gebäudes (Dachraumausbau) nach dem bereits mit dem angefochtenen Bescheid genehmigten Einreichplan Nr. 1 der H & Co OHG, Bauunternehmen, ohne Datum,

mit nachstehenden Auflagen, die binnen vier Wochen zu erfüllen sind, erteilt."

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher sich die Bf. im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt erachten und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragen.

4. Die bel. Beh. hat in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der VfGH hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. In der Beschwerde wird im wesentlichen vorgebracht, der Bebauungsgrad sei anläßlich der ursprünglichen Baubewilligung mit 0,2 der Baufläche festgelegt, das Höchstmaß der Gebäudehöhe letztlich mit 7,5 m. Nach §5 der Bauordnung gelte als Gebäudehöhe das Maß von der Verschneidung mit dem tiefsten Geländepunkt bis zum Dachsaum. Diese Gebäudehöhe könne aber zum Nachteil des Nachbarn verändert werden, wenn der Bauwerber - wie im vorliegenden Fall - die Höhenlage des Baugrundes einseitig und ohne Bewilligung verändere. Der angefochtene Bescheid setze sich über diese auch zum Schutz der Nachbarrechte getroffenen Bestimmungen "in glatter Verletzung derselben und damit in Beeinträchtigung des unverletzlichen Eigentumsrechtes der Bf."

hinweg. Wenn man nämlich "die gesetzliche Methode des §5 der Bauordnung" anwende, dann überschreite die tatsächliche Gebäudehöhe im vorliegenden Fall das zulässige Maß von 7,5 m um mehr als 2 m.

Die Einwendungen der Bf. bei den Verhandlungen vor der Berufungsbehörde enthielten "ausreichende Substanz". Die bel. Beh. hätte in Beachtung der Einwendungen der Bf. die entsprechenden Erhebungen pflegen müssen, um festzustellen, wieviel der Baugrund der Bauwerberin über das gewachsene Terrain angehoben worden sei, wie weit

dadurch die Gebäudehöhe tatsächlich über die mit der Widmung bewilligten 7,5 m hinausrage und in welchem Ausmaß schließlich durch die unzulässigen Baugeländeerhöhungen und durch das bewilligungswidrige Ausbauen des Dachgeschoßes zu einem Vollgeschoß die "nachbarlichen Mindestabstände" unterschritten worden seien. Die bel. Beh. hätte auch feststellen müssen, in welcher Größenordnung die Überschreitung des zugelassenen Bebauungsgrades liegt.

2. Im angefochtenen Bescheid hat die Behörde zunächst auf die Aktenlage hingewiesen, wonach mit den beiden rechtskräftigen Bescheiden vom 10. Dezember 1975 und vom 7. Juli 1976 die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit Gaststättenräumen im Erdgeschoß mit einer verbauten Fläche von 183,20 Quadratmeter bewilligt worden sei. Von diesen Bewilligungen sei bei der Bauausführung ohne vorherige Einholung der baubehördlichen Bewilligung insofern abgewichen worden, als im Erdgeschoß die Raumeinteilung, die Anordnung von Türen und Fenstern und die Größe von Fensteröffnungen Änderungen erfahren hätten, im Dachraum der Ausbau desselben für Aufenthaltsräume mit Sanitärräumen iVm. der Erhöhung der Aufmauerung erfolgte sowie die Höhenlage des Bauplatzes durch Abgrabungen im westlichen Teil des Bauplatzes und durch Anschüttungen etwa ab der Bauplatzmitte verändert worden sei.

Der dem nunmehrigen Bewilligungsverfahren zugrunde liegende Plan weise gegenüber den rechtskräftig bewilligten Plänen Änderungen im Erdgeschoß des Gebäudes, den Ausbau des Dachraumes mit Erhöhung der Aufmauerungen um zirka 0,90 m sowie Abweichungen von den in jenem Bauplan dargestellten Geländeverhältnissen auf, welcher mit Bescheid vom 7. Juli 1976 genehmigt worden war.

Das nunmehrige Ansuchen um Planänderungsbewilligung habe einen Sachverhalt zum Inhalt, der in der Natur bereits hergestellt, in dem eingereichten Plan jedoch nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend dargestellt sei. Den Äußerungen der Bewilligungswerberin könne kein Begehren dahin entnommen werden, daß das Ansuchen um Planänderung einen anderen Sachverhalt als die Ausführungen in der Natur zum Gegenstand haben sollte. Mit Rücksicht darauf, daß das Planänderungsansuchen einen bereits fertiggestellten Zustand zum Gegenstand habe, müsse es von der Behörde als Ansuchen um nachträgliche Bewilligung gewertet werden, wobei der dargestellten Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes insofern Bedeutung zukomme, als die Geländehöhe für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebend sei.

Die Gegenüberstellung der bisher mit rechtskräftigen Bescheiden genehmigten Baupläne ergebe, daß in dem Bauplan, der ein eingeschoßiges Wohn-, Geschäfts- und Ausstellungsgebäude mit ausgebautem Dachraum zum Gegenstand hatte, ein Geländeverlauf dargestellt worden sei, der bereits einen Höhenunterschied zwischen der Fußbodenoberkante des Thekenraumes im Erdgeschoß und der Bauplatzgrenze an der G-Straße von 1,02 m ausweise. Sodann gelangt die Behörde zu folgenden Feststellungen:

"Aufgrund der Darstellung des Geländeverlaufes im Widmungsplan und der Kotierung der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß mit 1,02 m über dem Bauplatzniveau an der G-Straße mußte bei Beurteilung des Ansuchens um Widmungsänderungsbewilligung durch Hinaufsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 7,50 m dem Sachverständigen des Stadtplanungsamtes und dem Bezirksnaturschutzbeauftragten bewußt sein, daß die Zulässigkeit eines Gebäudes angestrebt wurde, das, ohne Berücksichtigung allfälliger Veränderungen der Höhenlage des Bauplatzes, von der Oberfläche der G-Straße gemessen, eine Höhe von 8,52 m erhalten sollte. Ungeachtet dieses Umstandes wurden von den Sachverständigen weder aus städtebaulichen Erwägungen noch aus solchen des Landschaftsschutzes Bedenken gegen eine Traufenhöhe von 7,50 m, die, wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, eine Geländeveränderung zur Voraussetzung hatte, geäußert, sodaß mit dem Bescheid des Stadtsenates vom 16. Mai 1976, Z A 17-K-15441/3-1976, schließlich eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt wurde.

Nach dem dargelegten Sachverhalt ist davon auszugehen, daß das nunmehr in zweiter Instanz in Behandlung stehende Ansuchen um Planänderung auch die Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes einschließt. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 10. August 1977 wurde demnach die Veränderung des Bauplatzgeländes, wie im Plan dargestellt, genehmigt, sodaß zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen von der veränderten Höhenlage auszugehen war.

Anläßlich der am 22. Juni 1978 namens der Berufungsbehörde durchgeführten Augenscheinsverhandlung wurde vom technischen Amtssachverständigen durch Messung der Abstand zwischen der Geländeoberkante und der Dachtraufe mit 7,50 m ermittelt.

Da sich der Dachraumausbau, die Gebäudehöhe sowie die höhenmäßige Veränderung des Bauplatzes durch teilweise Abgrabung und teilweise Anschüttung, wie aus den ergänzenden Planunterlagen nunmehr detailliert hervorgeht, innerhalb der Grenzen des Bauänderungsbescheides vom 10. August 1977 und des Widmungsänderungsbescheides vom 16. Mai 1976 bewegen, war für die Berufungsbehörde keine Rechtsgrundlage zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides gegeben.

Die bei der Bauausführung vorgenommenen Abänderungen in der Raumeinteilung sowie bei den Tür- und Fensteröffnungen im Erdgeschoß des Gebäudes haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die äußere Gestaltung des Bauwerkes, sodaß auch diese nach Vorlage eines neuen, den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechenden Planes zu bestätigen war."

Im angefochtenen Bescheid heißt es weiters, aufgrund des Vorbringens der Berufungswerber bei der mündlichen Verhandlung in erster Instanz am 28. Juli 1977 sowie im Hinblick auf die Präklusionsfolgen wäre die Berufung von vornherein als unzulässig zurückzuweisen gewesen. Angesichts des Umstandes aber, daß die Bescheidunterlagen als ungenau festgestellt werden mußten, sei der Berufungsbehörde die Möglichkeit eröffnet worden, auf den angefochtenen Bescheid "verbessernd einzuwirken". Es sei jedoch festzuhalten, daß der Berufungsinhalt sich nicht mit dem Vorbringen im erstinstanzlichen Verfahren decke, dodaß auch aus diesem Grund die Berufung als unzulässig zurückzuweisen gewesen wäre. Darüber hinaus hätten die Berufungswerber auch in dem von der Berufungsbehörde durchgeführten ergänzenden Ermittlungsverfahren keine Einwendungen iS des Gesetzes vorgebracht. Ihre Äußerungen in den beiden mündlichen Berufungsverhandlungen hätten in keiner Weise auf die Behauptung der Verletzung subjektiver öffentlicher Nachbarrechte gezielt. Durch die von der Berufungsbehörde aus Anlaß der Berufung vorgenommene Abänderung des angefochtenen Bescheides habe sich aber die Möglichkeit eröffnet, weitere Vorschreibungen in Form von Auflagen zugunsten der Berufungswerber vorzunehmen.

Da somit die Abänderung des angefochtenen Bescheides von Amts wegen nur zum Vorteil der Berufungswerber erfolge und die Bewilligungswerberin gegen die Aufnahme der angeführten Vorschreibung keinen Einwand erhoben habe, sei von der Berufungsbehörde eine Zuständigkeit sowohl im öffentlichen Interesse als auch im Interesse der Nachbarschaft wahrgenommen worden.

3. Der angefochtene baurechtliche Bescheid greift nicht in die durch das Eigentumsrecht geschützten vermögenswerten Privatrechte der Bf. ein (vgl. VfSlg. 8201/1977, 8819/1980).

4. Der VfGH hat aber zu prüfen, ob ein Verstoß gegen ein anderes verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht, etwa den Gleichheitsgrundsatz, vorliegt.

a) Die bel. Beh. ist im angefochtenen Bescheid nach dem ausdrücklichen Hinweis, die folgenden Ausführungen bezögen sich auf das Berufungsvorbringen, zunächst davon ausgegangen, daß die Bewilligungswerberin bei der Bauausführung von den rechtskräftigen Bewilligungen vom 10. Dezember 1975 und vom 7. Juli 1976 in einer Reihe von Punkten, betreffend Veränderungen im Inneren des Gebäudes sowie betreffend Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes durch Abgrabungen bzw. Anschüttungen, abgewichen sei. Im mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 10. August 1977 genehmigten Bauplan fehlten Kosten für die im Grundriß und in den Aufrissen dargestellte Veränderung der Höhenlage, welche überdies gegenüber dem bereits rechtskräftig genehmigten Plan wiederum Abweichungen aufweise. Das dem erstinstanzlichen Bescheid zugrunde liegende Ansuchen habe einen Sachverhalt zum Inhalt, der in der Natur bereits hergestellt, in dem eingereichten Plan jedoch nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend dargestellt gewesen sei.

Die bel. Beh. kam sodann auf der Grundlage von auf ihr Verlangen zwecks Klarstellung des Umfanges der Veränderung der Höhenlage (Schreiben des Gemeinderates an die Bewilligungswerberin vom 18. Dezember 1978) von der Bewilligungswerberin vorgelegten neuen Plänen und der Baubeschreibung (welche sie nur als Verbesserung und nicht als Änderung des Ansuchens wertete) zur Schlußfolgerung, das Planänderungsansuchen müsse als Ansuchen um nachträgliche Bewilligung eines "bereits fertiggestellten Zustandes" gewertet werden. Daran anknüpfend prüfte die bel. Beh., ob das Ansuchen um Planänderung auch die Veränderung der Höhenlage umfaßt habe und stellte in diesem Zusammenhang die Behauptung auf, dem Sachverständigen und dem Bezirksnaturschutzbeauftragten habe aufgrund der Pläne bewußt sein müssen, daß die Zulässigkeit eines Gebäudes angestrebt werde, das - von der Obefläche der G-

Straße gemessen - eine Höhe von 8,52 m erhalten sollte. Demnach sei mit dem erstinstanzlichen Bescheid die Veränderung des Bauplatzgeländes "wie im Plan dargestellt" genehmigt worden, sodaß zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen von der veränderten Höhenlage auszugehen gewesen sei.

Schließlich stellt die bel. Beh. - nachdem sie sich seitenlang mit dem Beschwerdevorbringen auseinandergesetzt hat - fest, daß die Berufung wegen Vorliegens der Präklusion "von vornherein" als unzulässig zurückzuweisen gewesen wäre (was im übrigen nach der neueren Judikatur des VwGH nicht mehr zutrifft, s. VwGH 3. Dezember 1980, Z 06/3112/79), daß die Berufungsbehörde aber durch die "Annahme der Berufung" die Möglichkeit habe, auf den erstinstanzlichen Bescheid "verbessernd einzuwirken".

b) Die von der bel. Beh. vorgenommene Begründung ist in ihrer Gesamtheit unschlüssig und enthält Unstimmigkeiten in einem solchen Ausmaß, daß diese Fehlerhaftigkeit in die Verfassungssphäre reicht. Der Gemeinderat war offensichtlich bemüht, die von der Bewilligungswerberin eigenmächtig durchgeführten Abweichungen von den Baubewilligungen vom 10. Dezember 1975 und vom 7. Juli 1976 rechtlich zu sanieren.

Es ist nämlich schlechthin unverständlich, wieso die bel. Beh. zur Feststellung gelangen konnte, dem erstinstanzlichen Bescheid sei ein Ansuchen um Bewilligung eines Gebäudes mit einer Höhe von 8,52 m (gemessen von der G-Straße aus) zugrunde gelegen, weil der Sachverständige und der Bezirksnaturschutzbeauftragte - denen dies aufgrund der Pläne bewußt sein mußte - dagegen keine Einwendungen erhoben hätten, wenn die genannten Pläne der bel. Beh. selbst derart unklar erschienen sind, daß sie zur Klarstellung der Höhenlage die Bewilligungswerberin zur Vorlage neuer (ergänzender) Pläne auffordern mußte. Diese Feststellung der bel. Beh. steht überdies mit der im angefochtenen Bescheid bereits an früherer Stelle getroffenen Feststellung in Widerspruch, wonach das der Änderungsbewilligung zugrunde liegende Ansuchen einen Sachverhalt zum Inhalt gehabt habe, der in dem eingereichten Plan nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend dargestellt gewesen sei. Wenn der Plan den tatsächlichen Verhältnissen nicht entsprochen hat, ist es ebenfalls unverständlich, wieso der Sachverständige und der Bezirksnaturschutzbeauftragte sich hätten bewußt sein müssen, daß dem Ansuchen ein Gebäude mit einer Höhe von 8,52 m (gemessen von der G-Straße aus) zugrunde gelegen sein soll.

Daß die bel. Beh. ihre Feststellung, die erstinstanzliche Behörde habe die Veränderung des Bauplatzgeländes, wie im Plan dargestellt, genehmigt, sodaß zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen von der veränderten Höhenlage auszugehen sei, leichtfertig getroffen hat, ergibt sich auch daraus, daß sogar der Vertreter der Bewilligungswerberin in der Berufungsverhandlung vom 22. Juni 1978 darauf hingewiesen hat, mit dem erstinstanzlichen Bescheid sei in die äußere (nach dem Naturschutzgesetz 1976 allenfalls genehmigungspflichtige) Gestalt des Gebäudes nicht eingegriffen worden.

Es bedarf keiner näheren Begründung, daß die Vorgangsweise des Gemeinderates, sich zunächst mit dem Berufungsvorbringen ausführlich auseinanderzusetzen und anschließend hinzuzufügen, die Berufung wäre von vornherein als unzulässig zurückzuweisen, ebenfalls unschlüssig ist.

Die Summe gravierender Fehler erweist, daß die bel. Beh. willkürlich vorgegangen ist. Der angefochtene Bescheid ist daher wegen Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz (vgl. hiezu die ständige Rechtsprechung des VfGH, zB VfSlg. 9015/1981) als verfassungswidrig aufzuheben.

Schlagworte

Baurecht, Baubewilligung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1983:B480.1979

Dokumentnummer

JFT_10168788_79B00480_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at