jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2007/3/27 2006/06/0253

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.03.2007

Index

L10016 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Steiermark;
L10106 Stadtrecht Steiermark;
L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark;
L82006 Bauordnung Steiermark;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/02 Ämter der Landesregierungen;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
15 Rechtsüberleitung Unabhängigkeitserklärung Übergangsrecht Rechtsbereinigung;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AdLRegOrgG 1925 §3;
AVG §1;
AVG §18 Abs4;
AVG §39 Abs2;
AVG §56;
AVG §58 Abs3;
AVG §62 Abs4;
AVG §68 Abs4 Z4;
AVG §68;
BauG Stmk 1995 §4 Z61;
B-VG Art106;
B-VG Art118 Abs5;
B-VG Art119a Abs3;
B-VG Art130 Abs2;
B-VG Art140;
GdO Stmk 1967 §101 Abs1;

GdO Stmk 1967 §97 Abs1;
ROG Stmk 1974 §23 Abs5 litb;
ROG Stmk 1974 §25;
ROG Stmk 1974 §3 Abs2 Z5;
ROG Stmk 1974 §32 Abs1;
ROG Stmk 1974 §32 Abs3;
Statut Graz 1967 §103 Abs1;
Statut Graz 1967 §103 Abs2;
Statut Graz 1967 §107 Abs1;
ÜG 1920 §8 Abs5 lita;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2007/06/0054

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Khozouei, über die Beschwerden der "PL" GesmbH & Co KEG in G, vertreten durch Hohenberg Strauss Buchbauer, Rechtsanwälte GmbH in 8010 Graz, Hartenaugasse 6,

1. gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 18. Dezember 2006, Zl. FA13B-10.30 G 7-06/21(protokolliert zu Zl. 2007/06/0054), betreffend Berichtigung, und 2. gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 23. August 2006, Zl. FA13B-10.30 G 7-06/14, in der Fassung des unter 1. genannten Berichtigungsbescheides (protokolliert zu Zl. 2006/06/0253), betreffend Nichtigerklärung einer Baubewilligung gemäß § 32 Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 1974 (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. HF und 2. JF, beide in G, beide vertreten durch Dr. Dieter Neger, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Sackstraße 21), zu Recht erkannt:

Spruch

1. Die Beschwerde gegen den erstangefochtenen Bescheid wird abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von EUR 331,80 und den Mitbeteiligten jeweils Aufwendungen in der Höhe von EUR 495,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der Mitbeteiligten wird abgewiesen.

2. Spruchpunkt I des zweitangefochtenen Bescheides wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Steiermark hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.

1. Mit Eingabe vom 10. Mai 2004 (eingelangt beim Magistrat Graz am 12. Mai 2004) beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für den Umbau und die Sanierung der bestehenden "VL" mit teilweiser Nutzungsänderung von Wohnung in Büro, weiters für den Umbau des hofseitigen Bestandsgebäudes und für einen Zubau eines "Büroprojektes" mit Tiefgarage mit neun Abstellplätzen, Lift und zweigeschoßigem Verbindungstrakt auf dem Grundstück Nr. xx KG S.L. Das Baugrundstück liegt an der E.-Straße in G gelegen. Der als Zubau bezeichnete Baukörper ist nach dem eingereichten Projekt in ca. 12 m Entfernung von der bestehenden Villa vorgesehen und mit der Villa durch einen ca. 7 m breiten Verbindungsgang im ersten und zweiten Obergeschoß verbunden.

Das Baugrundstück liegt gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im "Allgemeinen Wohngebiet" mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4. Mit Verordnung des Gemeinderates der Stadt Graz vom 22. April 2004 (§ 1) wurde der Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 derart geändert, dass für den Bereich u.

a. um die E.-Straße die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes angeordnet wurde. Gemäß § 4 des Wortlautes des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 erfolgt die Erstellung von Bebauungsplänen im Anlassfall (für Zubauten genügt nach § 27 Abs. 6 Stmk. RaumordnungsG ein raumplanerisches Gutachten).

Die Altstadt-Sachverständigenkommission stellte in ihrem Gutachten vom 19. Juli 2004 insbesondere zu dem beabsichtigten Zubau fest, dass sie den Zubau begutachten müsse, obwohl der vom Stadtplanungsamt der Stadt Graz zu erarbeitende Bebauungsplan und ein Gestaltungskonzept für das Villenensemble in der E.-Straße noch nicht vorlägen (beide sollten derzeit in Ausarbeitung sein). Die Vorwegnahme dieser stadtteilbestimmenden baustrukturellen Entscheidungen durch ein Einzelgutachten für nur ein Objekt wie das vorliegende sei nach Ansicht der Kommission nicht zielführend, weil eine Abstimmung mit der Stadtplanung nicht möglich sei. Die vorliegende Bauabsicht widerspreche jenen Anforderungen, die sich aus den §§ 3 Abs. 1 und 6 Abs. 1 des Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 (GAEG 1980) ergäben und müsse somit von der Kommission negativ beurteilt werden.

Die Begründung für die negative Begutachtung des Zubaues lautete wie folgt:

"Nur mehr wenige Villen im Bereich der mittleren E.-Straße bilden ein besonderes und spezifisches Ensemble mit den stadträumlichen Charakteristikum der großen Villen, die als Solitär einen Grünraum als Umraum besitzen. Dieses Charakteristikum ist im Sinne des Altstadterhaltungsgesetzes zu schützen und zu erhalten.

Sollten nun durch die Bestimmungen Erhöhungen der Baudichte auf den Grundstücken möglich sein, so ist danach zu trachten, das dieser grüne Umraum um die einzelnen Objekte gestaltwirksam bleibt. Wenn also, wie in vorliegendem Falle, eine zur bestehenden Villa ähnliche Couverture auf dem Grundstück als Neubau errichtet wird, so hat dieser in einem geeigneten Abstand zum Bestandsobjekt postiert zu werden. Darüber hinaus muss gewährleistet bleiben, dass der Grünraum tatsächlich die einzelnen Objekte umschließt. Das bedeutet, dass etwaige Verbindungen zwischen Neubau und Bestandsobjekt in Form eines Ganges auf eine eingeschoßige Verbindung (Erdgeschoß, oder eines der Obergeschoße) beschränkt bleiben müssen, damit der Grünraum über die bzw. unter die bauliche Verbindung hinweg seine Wirksamkeit beibehält.

Im vorliegenden Falle ist es nicht gewährleistet, sodass die ASVK eine negative Begutachtung der eingereichten Baumaßnahme aussprechen muss."

In dem raumplanerischen Gutachten des Stadtplanungsamtes vom 16. September 2004 wird zum Zubau festgestellt, dass im rückwärtigen Gartenbereich verbunden mit einem gläsernen Verbindungsgang ein 4-geschoßiger Zubau für Büronutzungen errichtet werden solle. Der Zubau nehme dabei ungefähr ein ähnliches Volumen ein wie die Bestandsvilla. Im Untergeschoß des Zubaues sei eine Tiefgarage für neun Pkw vorgesehen. Die Zufahrt erfolge entlang der westlichen Grundgrenze. Die Tiefgarageneinfahrt solle mit Glaselementen eingehaust werden und zudem seien zwei Pkw-Abstellplätze in freier Aufstellung vorgesehen. Der Zubau sei nach Ansicht der Altstadt-Sachverständigenkommission, die das Projekt am 19. Juli 2004 begutachtet habe, nur als Solitärobjekt vorstellbar. Bei dem gegebenen Projekt wäre daher der Verbindungsgang auf ein Geschoß zu reduzieren sowie das Bestandsobjekt mit einem geeigneten Abstand zur bestehenden Villa zu positionieren. Die Änderung der Pläne nach diesen Forderungen sei von einem näher genannten Baumeister zugesagt worden. Das eingereichte Projekt werde aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht gemäß dem nachgereichten Außenanlagenplan vom 7. Juli 2004 seitens des Stadtplanungsamtes positiv beurteilt. Diese städtebaulich-gestalterische Beurteilung erfolge entsprechend den großräumigen planerischen Zielsetzungen im 3.0 Stadtentwicklungskonzept, der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und unter Berücksichtigung der Belange des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes. Der Zu- und Umbau stelle eine gestalterisch und städtebaulich "vertretbare" Bauführung im Bereich von Altgebäuden in Villenlage dar.

Noch vor der mündlichen Verhandlung am 9. Dezember 2004 reichte die Beschwerdeführerin ein im Hinblick auf die Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission abgeändertes Vorhaben (Einreichpläne vom 16. September 2004) ein. Der Verbindungsgang zwischen der bestehenden Villa und dem beabsichtigten neuen Bauwerk wurde auf ein Geschoß, nämlich das erste Obergeschoß, beschränkt und der Abstand zwischen der bestehenden Villa und dem neuen Bauwerk wurde um 1 m von 12 m auf 13 m vergrößert.

Im erstinstanzlichen Verfahren erhoben der Erst- und die Zweitmitbeteiligte Einwendungen. Das Grundstück des Erst- und der Zweitmitbeteiligten liegt westlich unmittelbar benachbart an das Baugrundstück.

Der Stadtsenat der Landeshauptstadt G erteilte der

Beschwerdeführerin mit Bescheid vom 31. Jänner 2005 u.a. gemäß den

§§ 19 und 29 Stmk. Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995 in der Fassung

LGBl. Nr. 78/2003, und den §§ 3, 6 und 7 Grazer

Altstadterhaltungsgesetz und gemäß § 32 Abs. 1

Stmk. Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 127 in der Fassung LGBl.

Nr. 22/2003, die Bewilligung für "die plan- und

beschreibungsgemäße Errichtung

a) des Umbaues der bestehenden 'VL' mit teilweiser

Nutzungsänderung von Wohnung auf Büro,

b) des Umbaues des bestehenden Hofgebäudes mit

Nutzungsänderung von Lager auf Büro sowie

c) eines mehrgeschoßigen Zubaues mit Büronutzung und

einer Tiefgarage für 9 PKW"

auf dem angeführten Grundstück in der KG S.L. unter Auflagen.

Die belangte Behörde gab der dagegen erhobenen Berufung des Erst- und der Zweitmitbeteiligten mit Bescheid der Berufungskommission der Stadt Graz vom 7. Juli 2005 gemäß § 66 Abs. 4 AVG teilweise Folge und bestätigte die erstinstanzliche Entscheidung mit zwei Abänderungen, die die Tiefgaragenein- und - ausfahrt bzw. die Entsorgung der Niederschlagswässer jeweils nach einem modifizierten Einreichplan betrafen. Danach ist eine erweiterte Einhausung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt und für den restlichen Teil der Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Lärmschutzwand an der Grundgrenze zum Grundstück des Erst- und der Zweitmitbeteiligten hin vorgesehen.

Der Erst- und die Zweitmitbeteiligte erhoben dagegen Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof. Das dazu geführte Beschwerdeverfahren ist zur Zl. 2005/06/0255 anhängig.

2. Mit Schriftsatz vom 14. Juli 2005 (beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung eingelangt am selben Tag) regten der Erst- und die Zweitmitbeteiligte bei der belangten Behörde eine Nichtigerklärung nach § 68 Abs. 4 AVG bzw. eine Abänderung nach § 68 Abs. 3 leg. cit. und § 101 Abs. 1 Stmk Gemeindeordnung betreffend den Bescheid der Berufungskommission der Stadt Graz vom 7. Juli 2005 an.

Mit Schriftsatz vom 15. Juli 2005 leitete die belangte Behörde als Aufsichtsbehörde ein Verfahren zur Nichtigerklärung der Baubewilligung gemäß § 107 des Statuts der Landeshauptstadt Graz in Verbindung mit § 68 Abs. 4 AVG sowie § 32 Abs. 3 Stmk. ROG ein.

Die Fachabteilung 13B des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung führte in ihrer Stellungnahme vom 26. August 2005 im Nichtigkeitsverfahren aus, dass im Bereich u.a. um die E.- Straße im Zuge der 2. Änderung der Baulandzonierung die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes entsprechend der plangrafischen Darstellung des geänderten Deckplanes 1 zum Flächenwidmungsplan 3.00 verordnet worden sei. Der sonstige Verordnungswortlaut zum Flächenwidmungsplan 3.0 (aus dem Jahre 2002) sei inhaltlich aufrecht geblieben. Gleichzeitig sei eine Bausperrenverordnung gemäß § 33 Abs. 1 Stmk. RaumordnungsG für die betroffenen Bereiche erlassen worden. Der diesbezügliche Beschluss des Gemeinderates der Stadt G sei am 22. April 2004 erfolgt. Die Änderung des Deckplanes 1 zum Flächenwidmungsplan 3.00 der Landeshauptstadt Graz sei mit 16. Dezember 2004 rechtskräftig geworden. Als Grundlage für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit sei die stadtmorphologische Untersuchung und das räumliche Leitbild (Ausarbeitung Prof. Dr. H) herangezogen worden: "Für Villenviertel mit gründerzeitlichem Erschließungssystem und überwiegend einheitlicher Gestaltungsqualität ist auf Grund der Charakteristik Erhaltungsvorrang zu setzen." Diese Villenviertel seien mit den Schutzzonen III und IV gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 überlagert. Diese Überlagerung ergebe, dass die angeführten Bereiche im besonderen Maße einer Bebauungsplanung bedürften, um ihren Charakter auch weiterhin bewahren zu können. Die Stadt Graz habe die geänderten Planungsvoraussetzungen damit begründet, dass zwischenzeitlich vorhandene neuere Studien und Untersuchungen sowie negative Erfahrungen

mit konkreten Anlassfällen die Änderung der Sachlage ergeben hätten. Das Ergebnis einer Vertiefungsstudie des Instituts für Städtebau der Technischen Universität, die sich mit detaillierten Grundlagen und Vorgaben für die Bebauungsplanung beschäftige (Verfasser Univ. Prof. Arch. H), habe gezeigt, dass einfache Regeln zur Erhaltung des Charakters der Villenviertel der Bebauungsplanung zu Grunde zu legen seien. Dies seien u.a. die Einhaltung der vorhandenen Geschoßigkeit (maximal drei Geschoße), die Einhaltung ausreichender über die baugesetzlichen Mindestabstände hinausgehender Abstände (solitäre Wirkung der Baukörper mit großem Umraum), vergrößerte Abstände zur Straße, "punktförmige" kubische Bauweise, Integration von Parkierungsflächen in den Baukörper bzw. Tiefgaragen sowie die ausreichende Durchgrünung. Das Gutachten des Stadtplanungsamtes sei von diesen Grundlagen ausgegangen und habe daher das vorliegende Projekt positiv beurteilt. Im Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission werde insbesondere darauf hingewiesen, dass ein klassischer Zubau nicht mit der Gebietstypologie vereinbar sei. Es sei daher die Anbauvariante mit dem nunmehrigen Gang im ersten Obergeschoß gewählt worden. Aus dem Gutachten gehe auch hervor, dass eigentlich die freistehende solitäre Variante der bestehenden Bebauungsweise besser entsprechen würde. Abschließend vertrat diese Fachabteilung für örtliche Raumplanung die Ansicht, dass das gegenständliche Bauvorhaben mit dem noch zu erstellenden Bebauungsplan für diese Villenviertel vereinbar sei und vielmehr dort auch noch eine gänzlich freistehende Variante ermöglichen würde.

Die Fachabteilung 13B stellte in ihrem Schreiben vom 12. September 2005 an den Erst- und die Zweitmitbeteiligte fest, nach dem Inhalt der Vertiefungsstudie des Instituts für Städtebau der Technischen Universität, die nach Aussage des Stadtplanungsamtes und des Gutachtens der Altstadt-Sachverständigenkommission in den zu erlassenden Bebauungsplan einfließen werde, entspreche das Bauvorhaben den fachlichen Gestaltungskriterien, die mit den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes bzw. mit der Baulandzonierung sichergestellt werden sollten. Es sei daher davon auszugehen, dass das gegenständliche Bauvorhaben mit dem noch zu erstellenden Bebauungsplan für dieses Villenviertel vereinbar sei und vielmehr dort auch noch eine gänzlich freistehende Variante ermöglicht werden werde. Gemäß § 97 Abs. 2 Stmk. Gemeindeordnung (entsprechend Art. 119a Abs. 7 letzter Satz B-VG) habe die Aufsichtsbehörde unter möglichster Bedachtnahme auf die Eigenverantwortlichkeit der Gemeinde und unter möglichster Schonung erworbener Rechte Dritter vorzugehen. Bei der Prüfung von Nichtigkeitsgründen sei dabei nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes insbesondere zu berücksichtigen, ob durch die rechtswidrige Vorgangsweise fortdauernde, nachteilige Wirkungen auf die mit der Flächenwidmung verfolgten, nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten noch verwirklichbaren planerischen Zielsetzungen zu besorgen seien, und diese über jene Auswirkungen hinausgingen, die auch bei gesetzmäßiger Vorgangsweise eingetreten wären. Im konkreten Anlassfall komme die Aufsichtsbehörde auf Grund der gebotenen Interessenabwägung zu dem Ergebnis, dass die Nichtigerklärung des vorliegenden Baubewilligungsbescheides als schärfstes Aufsichtsmittel auf Grund der nicht feststellbaren fortdauernden nachteiligen Wirkung auf die mit der Flächenwidmung verfolgten Zielsetzungen nicht gerechtfertigt erscheine. Es werde daher von der Einleitung eines Nichtigkeitsverfahrens abgesehen.

In der Folge holte die belangte Behörde ein weiteres Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission betreffend das verfahrensgegenständliche Projekt in der veränderten Form (Planungsstand vom 16. September 2004: geänderte Einreichpläne und Baubeschreibung) bzw. 18. April 2005 (Nachreichung) ein. Zu den Veränderungen ist im Befund dieses Gutachtens festgestellt, dass sich diese lediglich auf eine Reduzierung des Verbindungsganges zwischen Altbau und Neubau bezögen, nämlich auf ein Geschoß, sowie auf die vollkommen unzureichende Vergrößerung des Abstandes zwischen Altbau und Neu- bzw. Zubau um 1 m. Auf die weiteren angeführten Punkte, die für die negative Beurteilung und Begründung der Kommission in ihrem Gutachten vom 19. Juli 2004 ausschlaggebend gewesen seien, gehe die vorgelegte und bescheidmäßig bewilligte Planung nicht ein. Im Gutachten wird zum Neu- bzw. Zubau die Ansicht vertreten, dass für so bedeutsame Baumaßnahmen wie das gegenständliche Bauvorhaben in dieser äußerst sensibel zu betrachtenden Villengegend in der E.- Straße unbedingt ein Bebauungsplan erforderlich wäre. Die Altstadt-Sachverständigenkommission habe dies in ihrem Gutachten vom 19. Juli 2004 bereits beim Amt für Stadtplanung eingemahnt und entsprechenden Kontakt mit Vertretern des Stadtplanungsamtes aufgenommen. Das Stadtplanungsamt hätte jedoch in angemessener Zeit keinen diesbezüglichen Bebauungsplan und kein stadtgestalterisches Konzept in Aussicht gestellt. Die vorliegende Bauabsicht eines Zu- bzw. Neubaues widerspreche ihrer Ansicht nach jenen Anforderungen, die sich aus dem § 3 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 GAEG 1980 ergäben, und müsse somit von der Kommission negativ begutachtet werden. Die Kommission bekräftige somit jenen Standpunkt, den sie bereits im Gutachten vom 19. Juli 2004 dargelegt habe.

In ihrer Begründung führte sie dazu Folgendes aus:

"Das Gutachten der ASVK stützt sich auf die folgenden vier wesentlichen Gesichtspunkte:

1.) Die Charakteristik des gegenständlichen Quartiers

eines 'Villenviertels' zeichnet sich durch gebaute Objekte

ähnlicher Größenordnung in Kubatur und bebauter Fläche aus.

2.) Die Objekte (Villen) sind von einem großzügigen,

meist allumschließenden Grünraum umgeben, der, ebenfalls wie die

Größenordnung der Objekte, den Charakter des äußeren

Erscheinungsbildes des Villenviertels definiert. Diesen

Strukturvorgaben haben sich Neu- bzw. Zubauten nach Maßgabe des

Einfügungsgebotes nach § 6 Abs. 1 GAEG 1980 einzugliedern.

3.) Neu- bzw. Zubauten zu den bestehenden Objekten

(Villen) sollen und müssen dieser Struktur entsprechen. Das

bedeutet, dass diese in einem den Forderungen nach § 6 Abs. 1

GAEG 1980 entsprechenden Verhältnis zu den Hauptbauten stehen müssen.

4.) Die architektonische Charakteristik der gebauten

Objekte (Villen) wird bestimmt durch ein großzügiges Raumangebot und durch ein äußeres Erscheinungsbild, das durch eine Nutzung mit repräsentativem Anspruch definiert wird, wie z.B. repräsentative Vorfahrt, überdachte Eingangssituation, Terrassenflächen, auf alle Seiten hin gerichtetes repräsentatives Erscheinungsbild mit architektonischem und baukünstlerischem Anspruch etc.

Zum gegenständlichen Projekt (Einreichungsstand 16.09.2004 bzw. 18.04.2005) stellt die ASVK in Anbetracht der vorstehend angeführten detaillierten Auflistung Folgendes fest:

Die vorgelegte Einreichung (Planungsstände v. 06.05.2004 bzw. 07.07.2004 und 16.09.2004 bzw. 18.04.2005) sieht mit ihrer Bauabsicht ein 'bauliches Hybrid' vor, das versucht die vorstehend angeführten grundlegenden Parameter für eine Bebauung des Quartiers (Neubau bzw. Zubau) in einem Projekt zu vereinen. Dieser Versuch ist im gegenständlichen Fall der vorgelegten Planung nicht gelungen:

1.) (Bezug zu Punkt 1 vorstehend)

Die Definition 'Zubau' ergibt sich für den projektierten Neubau lediglich durch die Baumaßnahme des Einfügens eines Verbindungsganges zwischen den beiden Objekten Alt- und Neubau. Entgegen der rechtlichen Definition zeigen sich im äußeren Erscheinungsbild aber tatsächlich an Stelle eines Zubaues zwei Objekte, nämlich ein Bestandsbau und ein Neubau, die durch einen eingeschoßigen gläsernen Verbindungsgang gleich einer Nabelschnur miteinander verbunden sind.

2.) (Bezug zu Punkt 2 vorstehend)

Der 'Grünraum', der charakteristisch für die bestehende Bebauungsstruktur ist, soll laut Projekt gewährleistet sein durch einen Abstand der beiden Projekte Alt- und Neu von nur 13m. Dieser Abstand entspricht nicht jenen Abständen, die in der Regel strukturbestimmend zwischen den einzelnen Villenobjekten im Quartier vorgefunden werden.

3.) (Bezug zu Punkt 3 vorstehend)

Die 'Villenstruktur' wird durch eine Kubatur des Neubaues, die fast genau jener des Altbaues entspricht, aufzunehmen versucht. Dies weist die gesamte Baumaßnahme tatsächlich als zwei Objekte (Altbau und Neubau) aus, womit der Titel 'Zubau' als eine irreführende Bezeichnung gewertet werden muss.

4.) (Bezug zu Punkt 4 vorstehend)

Das äußere Erscheinungsbild des im Einreichplan vorgelegten Neu- bzw. Zubaues entspricht in seiner Charakteristik

nicht jenen Anforderungen, die im Ensemble an die anspruchsvollen Villenbauwerke des Quartiers in der Vergangenheit gelegt wurden. Es handelt sich vielmehr um das Erscheinungsbild eines durchschnittlichen Bürogebäudes, dessen Anspruchshaltung in architektonischer und baukünstlerischer Hinsicht dem Bestandsobjekt nicht adäquat ist.

Aus den vorgenannten Gründen muss die ASVK dem Bauvorhaben gegenüber ein negative Beurteilung und Begutachtung aussprechen."

Zu der Frage, ob die im Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission angeführten Kritikpunkte in dem am 9. Dezember 2004 (gemeint wohl am 31. Jänner 2005) bewilligten Bauplänen Berücksichtigung gefunden hätten, erstattete Dipl. Ing. JK (Fachabteilung 17B - Hochbau und Baugestaltung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung) eine Stellungnahme vom 14. Juli 2006. In dieser wird ausgeführt, dass in der zweiten Einreichung mit der Baubeschreibung vom 16. September 2004 und den Plänen vom 16. September 2004 auf beide Kritikpunkte der Altstadt-Sachverständigenkommission in ihrem Gutachten vom 19. Juli 2004 - nicht geeigneter Abstand des Neubaues vom Bestand und Mehrgeschoßigkeit des Verbindungsganges - reagiert worden sei. Der Abstand der Gebäude sei von ca. 10 m (gemessen von der Westfassade des Verbindungsganges) auf ca. 11 m erhöht worden. Die äußerst unpräzise Formulierung im Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission "geeigneter Abstand" lasse einen uneingeschränkten Interpretationsspielraum offen. Der um ca. 1 m erhöhte Abstand sei von der Behörde offensichtlich als "geeignet" bewertet worden. Weiters sei der Verbindungsgang von der ursprünglichen zweigeschoßigen Variante auf eingeschoßig reduziert worden (Verbindung der beiden Baukörper im ersten Obergeschoß). Die im Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission angeführten Kritikpunkte hätten daher in den am 31. Jänner 2005 genehmigten Plänen Berücksichtigung gefunden.

Mit Schriftsatz vom 21. Juli 2006 leitete die belangte Behörde ein Nichtigerklärungsverfahren gemäß § 101 Stmk. Gemeindeordnung 1967 i.V.m. § 27 Abs. 6 Stmk. ROG 1974 ein. Dies wurde insbesondere damit begründet, dass kein Zubau vorliege und gemäß § 27 Abs. 6 Stmk. ROG 1974 Baubewilligungen - abgesehen von Zubauten - erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden dürften.

Die belangte Behörde behob mit Spruchpunkt I. des zweitangefochtenen Bescheides gemäß § 32 Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 1974 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 13/2005 i.V.m.

§ 101 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 115 in der Fassung LGBl. Nr. 49/2004, den Bescheid der Berufungskommission der Stadt Graz vom 7. Juli 2005 betreffend die Errichtung eines mehrgeschoßigen Zubaues mit Büronutzung und einer Tiefgarage für neun Pkw auf dem Grundstück Nr. xx, KG S.L., auf Grund des § 68 Abs. 4 Z. 4 AVG und erklärte ihn für nichtig.

Gemäß Spruchpunkt II. des zweitangefochtenen Bescheides

bleibt der Bescheid der Berufungskommission der Stadt Graz vom

7. Juli 2005 hinsichtlich der plan- und beschreibungsgemäßen

Errichtung

"a.) des Umbaues der bestehenden 'VL' mit teilweiser

Nutzungsänderung von Wohnung auf Büro,

b.) des Umbaues des bestehenden Hofgebäudes mit

Nutzungsänderung von Lager auf Büro"

durch die Beschwerdeführerin aufrecht.

Die belangte Behörde führte im Wesentlichen aus, dass sie auf Grund des in der Entscheidung auch wiedergegebenen Gutachtens der Altstadt-Sachverständigenkommission vom 11. Juli 2006 mit Schreiben vom 21. Juli 2006 das Nichtigkeitsverfahren eingeleitet hätte, da sie das Bauvorhaben entgegen der Ansicht der Berufungskommission nicht als Zu-, sondern als Neubau beurteilt habe, ein solcher aber ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes baurechtlich nicht hätte bewilligt werden dürfen und das Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vom 11. Juli 2006 das Bauvorhaben nach wie vor als nicht mit der bestehenden Bebauungsstruktur in dem sie umgebenden Grünraum als vereinbar ansehe.

Unbestritten sei, dass ein rechtswirksamer Bebauungsplan weder zum Zeitpunkt der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung am 31. Jänner 2005 noch zum Zeitpunkt der Einleitung des Nichtigkeitsverfahrens durch die Fachabteilung 13B vorgelegen sei.

§ 4 des Flächenwidmungsplanes 3.0 aus dem Jahre 2002 der Stadt Graz (Baulandzonierung) verlange einen solchen Bebauungsplan. Ein Bebauungsplan solle für den Bereich u.a. um die E.-Straße die Bewahrung des bestehenden Gebietscharakters gewährleisten. Das Villenviertel, in dem sich das vorliegende Bauvorhaben befände, sei mit den Schutzzonen III und IV gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 überlagert und in Vorbereitung des vom Gemeinderat zu beschließenden Bebauungsplanes würden eine stadtmorphologische Untersuchung, ein räumliches Leitbild sowie eine Vertiefungsstudie erstellt. Diese Ergebnisse und Inhalte der vorbereitenden Arbeitsunterlagen sollten einerseits die Kriterien der Gebietscharakteristik beschreiben und andererseits Vorgaben für künftig mögliche (nach Erlassung des Bebauungsplanes) neue Bauvorhaben enthalten, die sich aber auch im zu beschließenden Bebauungsplan wiederfinden sollten.

Eine im Vorfeld des eingeleiteten Nichtigkeitsverfahrens eingeholte raumordnungsfachliche Stellungnahme der Fachabteilung 13B des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 26. August 2005 habe das vorliegende Bauvorhaben als mit den fachlichen Gestaltungskriterien, wie sie in den zu erlassenden Bebauungsplan einfließen würden, vereinbar angesehen.

Nach Ansicht der belangten Behörde liege im vorliegenden Fall kein Zubau vor. Dies ergebe sich aus der dazu ergangenen baurechtlichen Stellungnahme der Fachabteilung 13B. Der höchstgerichtlichen Judikatur zum Thema "Zubau" sei zu entnehmen, dass ein Zubau nur dann vorliege, wenn eine bestehende bauliche Anlage selbst der Höhe, Länge oder Breite nach vergrößert werde. Dazu werde es entweder einer Verbindungstür zum Zubau oder aber einer sonstigen baulichen Integration, wie etwa der Errichtung eines gemeinsamen Daches, das Bestand und Zubau verbinde, bedürfen, sodass zumindest optisch der Eindruck eines Gesamtbauwerkes entstehe (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. April 2005, Zl. 2000/05/0245, zur Oö. Bauordnung). Außerdem müsse zwischen Altbestand und neuem Baukörper auch eine gewisse funktionelle Verbindung bestehen, die die bauliche Verbindung zwischen Altbestand und Neuerrichtung erfordere. Nichts dergleichen sei im vorliegenden Fall anzunehmen. Bei dem Vorhaben handle es sich aus baurechtlicher Sicht um einen Neubau, weil das geplante Bauvorhaben einen selbstständigen (unterkellerten, 4-geschoßigen) Baukörper darstelle, der ausschließlich Büroräumlichkeiten beinhalten solle. Dieser Baukörper solle mit dem bestehenden Gebäude bloß durch einen Verbindungsgang im 1. Obergeschoß mit einer Länge von ca. 12 m verbunden werden. Dieser Verbindungsbau schaffe keinerlei funktionelle Verbindung zwischen den beiden Baukörpern, da im Altbestand im 1. Obergeschoß die Errichtung von drei Wohneinheiten, im neuen Baukörper ausschließlich Büroräumlichkeiten vorgesehen seien und beide Baukörper gesonderte Eingänge aufwiesen. Demnach handle es sich beim geplanten Bürogebäude um ein in baulicher Hinsicht vollkommen selbstständiges und somit neues Gebäude, für dessen bauliche, aber auch funktionelle Selbstständigkeit der Verbindungsgang in keiner Weise erforderlich sei. Abgesehen davon überschreite der neue Baukörper gemäß der Regelung in § 4 Z. 61 Stmk. BauG das Doppelte der Geschoßfläche der bestehenden Villa. Diese Rechtsansicht vertrete auch der Verwaltungsgerichtshof in dem Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2006/06/0053. Ein solcher eigenständiger Baukörper hätte aber erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes im Sinne der Bestimmung des § 27 Abs. 6 Stmk. ROG baurechtlich bewilligt werden dürfen.

Abgesehen von diesem formalen Erfordernis sei durch das neuerliche erstellte Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vom 11. Juli 2006 ein wesentlicher inhaltlicher Mangel hinzugetreten. Dieses Gutachten kritisiere den unzureichenden Abstand zwischen dem Altbestand und dem Neubau und daher werde die Solitärwirkung desselben mit einem umgebenden und gestaltswirksamen Grünraum, die (Solitärwirkung) aber für das Villenviertel so charakteristisch sei, verhindert. Die Sicherstellung der Solitärwirkung hätte die Bebauungsplanung, die sich an den Vorgaben des § 28 Abs. 1 Stmk. ROG 1974, aber auch an den gesetzlichen Mindestinhalten im Sinne des § 28 Abs. 2 Z. 1 bis 4 leg. cit. zu orientieren hätte, bewirkt.

Die Erteilung einer Baubewilligung für einen Neubau - vor Erlassung eines Bebauungsplanes - berge die Gefahr in sich, dass dieser dem Bebauungsplan widerspreche. Schließlich lägen verbindliche Rahmenbedingungen noch nicht vor und die gemeinderätliche Willensbildung könne möglicherweise ein anderes Ergebnis als die bereits durchgeführte Grundlagenforschung nach sich ziehen. Des Weiteren könne eine zwar bereits getroffene Vorbereitung für einen zu beschließenden Bebauungsplan bzw. die von der Gemeinde in dieser Hinsicht durchgeführte Grundlagenforschung

rechtlich noch keine Bindungswirkung entfalten. Außerdem könnte durch die Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung für den Neubau auch eine Bauentwicklung in diesem Gebiet eingeleitet werden, die durchaus geeignet sein könnte, einen Widerspruch zu einem künftigen Bebauungsplan darzustellen, der eine dem Raumordnungsgrundsatz des § 3 Abs. 2 Z. 5 Stmk. ROG 1974 (betreffend Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete) entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des gegenständlichen Baulandes gewährleisten solle. Mit der Überlagerung des gegenständlichen Villenviertels als Schutzzone III und IV nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz sei dieses öffentliche Interesse jedenfalls dokumentiert. Demnach stehe es im besonderen öffentlichen Interesse, dass im gegenständlichen Bereich eine dem Ortsbildcharakter entsprechende Bauführung (die letztlich nur durch einen zu erlassenden Bebauungsplan gesichert sein könne) garantiert sei.

Gemäß § 32 Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 1974 dürften Bescheide der Gemeinde einem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Entgegen dieser Vorschrift erlassene Bescheide seien binnen drei Jahren ab Rechtskraft der Bescheide mit Nichtigkeit bedroht (§ 68 Abs. 4 Z. 4 AVG). Durch die Erlassung einer Baubewilligung für das vorliegende Bauvorhaben in einem Teil des Baulandes, für den ein Bebauungsplan erforderlich, aber noch nicht erlassen worden sei, liege ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan der Stadt Graz vor.

Gemäß § 101 Stmk. Gemeindeordnung 1967 habe die Aufsichtsbehörde das Recht, einen rechtskräftigen Bescheid eines Gemeindeorganes auf Grund des § 68 Abs. 4 AVG zu beheben. § 28 Abs. 1 leg. cit. strebe mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen - wie etwa den Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete im Sinne des § 3 Abs. 2 Z. 5 leg. cit. - entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes an.

Der in § 97 Abs. 2 Stmk. Gemeindeordnung verankerte Grundsatz der möglichsten Schonung erworbener Rechte bedeute nicht die Annahme des Vorranges privater Interessen vor öffentlichen Interessen der Raumordnung, sondern statuiere ein Gebot der Verhältnismäßigkeit des Eingriffes in erworbene Rechte. Da die Aufsichtsbehörde die oben beschriebenen Entwicklungen hintanzuhalten habe, müsste sie mit dem schärfsten Mittel der Gemeindeaufsicht vorgehen, wenn auch der Vertreter der Beschwerdeführerin wiederholt bemerkt habe, dass das Vorhaben keine fortdauernden nachteiligen Auswirkungen auf raumplanerische Interessen hervorrufen könnte. Die Aufsichtsbehörde habe daher, um eine solche Entwicklung hintanzuhalten, mit dem schärfsten Mittel der Gemeindeaufsicht vorgehen müssen.

Demgegenüber entfalteten die in Spruchpunkt II. dieses Bescheides genannten Bauvorhaben raumordnungsrechtlich keine Relevanz, da sich eine solche nur auf Grund einer Neuerrichtung eines Bauvorhabens ableiten lasse.

In der gegen Spruchpunkt I. erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit und Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und - wie der Erst- und die Zweitmitbeteiligte - eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

3. Die belangte Behörde berichtigte mit dem erstangefochtenen Bescheid vom 18. Dezember 2006 den zweitangefochtenen Bescheid gemäß § 62 Abs. 4 AVG derart, dass die Fertigungsklausel zu lauten habe:

"Für die Steiermärkische Landesregierung

Der Leiter der Fachabteilung

i. V.

Dr. L... T..."

Die belangte Behörde führte im Wesentlichen aus, dass die Beschwerdeführerin die Fehlerhaftigkeit des angefochtenen Bescheides im Hinblick auf die Fertigungsklausel zu Recht kritisiert habe. Dieser Fehler in der Fertigungsklausel sei auf Grund eines Versehens zu Stande gekommen. Dies sei dadurch erkennbar, dass sich Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides auf § 32 Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 1974 stütze. Für Nichtigkeitsverfahren nach dieser Rechtsgrundlage sei ausschließlich und unzweifelhaft die Landesregierung zuständig. Dieser Umstand ergebe sich des Weiteren aus § 97 Stmk. GemeindeO 1967, wonach die Landesregierung dezidiert als Aufsichtsbehörde genannt sei. Auch diese Rechtsgrundlage sei in Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides zitiert gewesen. Es hätte zwar richtigerweise § 107 im Zusammenhalt mit § 103 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 angeführt werden

müssen. Doch sei dieses Vergreifen in der Rechtsgrundlage nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes unerheblich, wenn die heranzuziehenden Bestimmungen mit den tatsächlich herangezogenen Bestimmungen inhaltsgleich seien. Auf Grund der genannten Rechtsgrundlagen schreite in Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung die Landesregierung und niemals das Amt der Stmk. Landesregierung oder etwa der Landeshauptmann als Aufsichtsbehörde (oder auch als Genehmigungsbehörde) ein, weshalb für die Beschwerdeführerin gemessen an objektiven Kriterien nach Würdigung des Gesamtbildes der nunmehr berichtigten Erledigung eindeutig erkennbar gewesen sei, welche Behörde bei Vornahme der Nichtigerklärung eingeschritten sei. Über den Irrtum betreffend die Fertigungsklausel bestünden daher keine Zweifel, zumal mit der Richtigstellung lediglich textliche Ungereimtheiten beseitigt würden. Die Beseitigung des Irrtums führe ohne Zweifel zu keiner Änderung des Spruchinhaltes und der Begründung des Bescheides vom 7. Juli 2005 (Hinweis auf die. Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Februar 1997, Zl. 94/17/0344, und vom 27. April 2000, Zl. 98/06/0149).

Auch in der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit und Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat auch zu dieser Beschwerde die Verwaltungsakten vorgelegt und - wie der Erst- und die Zweitmitbeteiligte - eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde eingebracht.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zum angefochtenen Berichtigungsbescheid (Verfahren zu Zl. 2007/06/0054):

Gemäß § 62 Abs. 4 AVG kann die Behörde Schreib- und Rechenfehler oder diesen gleichzuhaltende, offenbar auf einem Versehen oder offenbar ausschließlich auf technisch mangelhaftem Betrieb einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage beruhende Unrichtigkeiten in Bescheiden jederzeit von Amts wegen berichtigen.

Die Beschwerdeführerin macht dazu insbesondere geltend, eine Berichtigung nach dieser Bestimmung setze einen fehlerhaften Verwaltungsakt mit der Maßgabe voraus, dass eine auf einem Versehen beruhende Unrichtigkeit sowie deren Offenkundigkeit gegeben seien. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf das Erkenntnis vom 14. November 2006, Zl. 2006/03/0106) sei auch die Bezeichnung der den Bescheid erlassenden Behörde berichtigungsfähig im Sinne des § 62 Abs. 4 AVG, es ergebe sich daraus jedoch keine generelle Ermächtigung, Bescheide in jedem Fall hinsichtlich der Behördenbezeichnung berichtigen zu können. Gemäß § 18 Abs. 4 erster Satz AVG müsse ein Bescheid nach objektiven Kriterien erkennen lassen, von welcher Behörde er erlassen worden sei, andernfalls liege kein Bescheid vor. Die Vielfalt der Tätigkeits- und Zuständigkeitsbereiche der Ämter der Landesregierungen mache es erforderlich, dass bei der Ausfertigung von Bescheiden jeweils klar und unmissverständlich zum Ausdruck komme, ob das Amt der Landesregierung als Hilfsapparat der Landesregierung oder des Landeshauptmannes oder aber als selbstständige Behörde handle (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 5. Mai 1990, Zl. 90/09/0009). Die Entscheidung der Frage, in welcher Eigenschaft das Amt der Steiermärkischen Landesregierung im vorliegenden Fall tätig geworden sei, werde gesetzwidrigerweise dem "Spürsinn" der Beschwerdeführerin überlassen. Auch nach Würdigung des Gesamtbildes der Erledigung vom 23. August 2006, die vom "Amt der Steiermärkischen Landesregierung" ausgefertigt worden sei, sei für die Beschwerdeführerin nicht erkennbar gewesen, welche Behörde bei der Vornahme der Nichtigerklärung eingeschritten sei. Die Erledigung vom 23. August 2006 stütze sich weiters mehrfach auf

§ 101 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung. Es hätte aber, wenn überhaupt,

§ 107 Abs. 1 Grazer Stadtstatut zur Anwendung kommen müssen. Hinzu

komme, dass "sachlich in Betracht kommende Oberbehörde" zur Berufungskommission der Gemeinderat der Stadt Graz wäre und nicht die belangte Behörde. Mangels Erkennbarkeit einer bescheiderlassenden Behörde stelle die Erledigung vom 23. August 2006 keinen Bescheid dar.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits mehrfach dargelegt hat (vgl. den hg. Beschluss vom 23. April 1991, Zl. 91/04/0039, und die in diesem Beschluss angeführte hg. Vorjudikatur), sagt die Kopfbezeichnung eines Bescheides (Amt der Landesregierung) - das ist der Geschäftsapparat u.a. der Landesregierung - allein nichts darüber aus, von welcher Behörde der Bescheid ausgeht, wenn im Übrigen klar erkennbar ist, welche Behörde entschieden hat (in dem Fall zu Zl. 91/04/0039 war in der Fertigungsklausel keine Behörde angeführt). Wenn im zweitangefochtenen Bescheid in

seiner ursprünglichen Fassung auch in der Fertigungsklausel das Amt der Stmk. Landesregierung angeführt war, so ist im vorliegenden Fall beachtlich, dass in der Begründung des zweitangefochtenen Bescheides mehrfach die Aufsichtsbehörde als entscheidende Behörde genannt wird. An einer Stelle wird in der wiedergegebenen Stellungnahme der Stadt G sogar die Landesregierung dezidiert angeführt. Danach hat die Aufsichtsbehörde die verfahrensgegenständliche Nichtigerklärung in Bezug auf eine Baubewilligung, also in Bezug auf eine baurechtliche Angelegenheit, getroffen. Gemäß § 103 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/1967, zuletzt geändert durch Landesgesetz LGBl. Nr. 32/2005, ist Aufsichtsbehörde die Landesregierung. Wie sich aus der Überschrift u.a. zu dieser Bestimmung "Aufsicht des Landes und Schutz der Selbstverwaltung" ergibt, ist damit die Aufsichtsbehörde in Landesangelegenheiten gemeint. Die verfahrensgegenständliche Aufhebung hat eine baurechtliche Angelegenheit und somit eine Angelegenheit der Landesverwaltung betroffen.

In Spruchpunkt I. des zweitangefochtenen Bescheides ist zwar als aufsichtsbehördliche Bestimmung § 101 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung angeführt. Diese Bestimmung gilt für alle Gemeinden in der Steiermark, ausgenommen die Landeshauptstadt Graz. § 107 Abs. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz ist aber inhaltsgleich mit § 101 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung. So hat der Verwaltungsgerichtshof auch in dem hg. Erkenntnis vom 13. September 2002, Zl. 2000/12/0071, aus dem Umstand, dass der Bescheid nach seinem maßgebenden äußeren Erscheinungsbild ausdrücklich von der Dienstbehörde erlassen worden sei, abgeleitet, dass dieser Bescheid, der im Kopf nur die Bezeichnung des Bundesministeriums enthielt, der Bundesministerin zuzurechnen sei.

Da sich aus dem Inhalt der Erledigung eindeutig ergeben hat, dass die Aufsichtsbehörde in einer baurechtlichen und somit einer landesrechtlichen Angelegenheit entschieden hat und die Aufsichtsbehörde in einer landesrechtlichen Angelegenheit nach dem Statut der Stadt Graz (wie im Übrigen auch nach der Stmk. Gemeindeordnung) die Stmk. Landesregierung ist, handelte es sich bei der irrtümlichen Anführung des Amtes der Stmk. Landesregierung in der Fertigungsklausel auch um ein der Berichtigung zugängliches Versehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 1994, Zl. 91/07/0158).

Soweit die Beschwerdeführerin verfassungsrechtliche Bedenken gegen § 107 Abs. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 erhebt, weil die Landesregierung in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches nicht sachlich in Betracht kommende Oberbehörde gemäß § 68 AVG sei und ihr gemäß Art. 119a B-VG i.V.m. Art. 118 Abs. 5 B-VG keine Befugnisse nach dieser Bestimmung eingeräumt werden dürften, ist sie auf die diesbezügliche Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zu gleichartigen aufsichtsbehördlichen Bestimmungen zu verweisen (vgl. die Erkenntnisse vom 27. Jänner 1977, VfSlg. Nr. 7.978, und vom 22. Oktober 1980, VfSlg. Nr. 8.929), nach der die Aufsichtsmittel gegenüber der Gemeinde im B-VG (Art. 119a) nicht taxativ aufgezählt sind und sich aus dem Wesen des staatlichen Aufsichtsrechts die Befugnis der staatlichen Aufsichtsbehörde ergibt, rechtskräftige Gemeindebescheide in Wahrnehmung des Aufsichtsrechtes von Amts wegen zur Wahrung des objektiven Rechtes aufzuheben. Diese Befugnis der Aufsichtsbehörde wird nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes durch Art. 119a Abs. 3 B-VG nicht ausgeschlossen.

Die Beschwerde gegen den erstangefochtenen Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

2. Zum Bescheid betreffend die Nichtigerklärung der Baubewilligung (Verfahren zu Zl. 2006/06/0253):

2.1. Soweit die Beschwerdeführerin auch in dieser Beschwerde vertritt, es könne die Erledigung keiner Behörde zugerechnet werden, kann auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Berichtigungsbescheid verwiesen werden. Aus der Begründung des Bescheides kann nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes auf die belangte Behörde als bescheiderlassende Behörde geschlossen werden.

2.2. Da sich aus dem zweitangefochtenen Bescheid in der berichtigten Fassung ergibt, dass bescheiderlassende Behörde die Stmk. Landesregierung, deren Hilfsapparat das Amt der Stmk. Landesregierung ist, war, schadete auch die Bezeichnung der belangten Behörde in der Beschwerde mit "unbekannt, p.a. Amt der Stmk. Landesregierung" nicht (vgl. die in Dolp, Verwaltungsgerichtsbarkeit, 1987, S 240, dritter und vierter Absatz, angeführte hg. Judikatur). Es war auch keine Verbesserung der Beschwerde in dieser Hinsicht erforderlich.

2.3. Die Beschwerdeführerin rügt weiters, dass sich der Spruch des zweitangefochtenen Bescheides (genau Spruchpunkt I.) auf § 101 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung stütze und nicht auf § 107 Abs. 1 Grazer Stadtstatut. Auch dieser Umstand bekräftige, dass nicht die zuständige Behörde entschieden habe. Die Stmk. Gemeindeordnung sei im

Bereich der Stadt Graz nicht anzuwenden. Unbeschadet der Übereinstimmung des Inhaltes des § 101 Stmk. Gemeindeordnung und des § 107 Statut der Landeshauptstadt Graz sei davon auszugehen, dass im Falle einer Behebung eines baurechtlichen Bewilligungsbescheides der Stadt Graz das Grazer Stadtstatut (§ 103 Abs. 2) Anwendung hätte finden müssen. Dies stelle eine Rechtswidrigkeit des Inhaltes dar.

Auch diesem Vorbringen der Beschwerdeführerin kommt keine Berechtigung zu.

Im vorliegenden Fall kommt das Statut der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/1967 in der Fassung LGBl. Nr. 32/2005, zur Anwendung.

Gemäß § 102 Abs. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 übt das Land das Aufsichtsrecht über die Stadt dahin aus, dass diese bei Besorgung der Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches aus dem Bereich der Landesvollziehung die Gesetze und Verordnungen nicht verletzt, insbesondere ihren Wirkungsbereich nicht überschreitet und die ihr gesetzlich obliegenden Aufgaben erfüllt.

Gemäß § 103 Abs. 1 Statut ist die Landesregierung Aufsichtsbehörde.

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung hat die Aufsichtsbehörde unter möglichster Bedachtnahme auf die Eigenverantwortlichkeit der Stadt und unter möglichster Schonung erworbener Rechte Dritter vorzugehen. Stehen im Einzelfall verschiedene Aufsichtsmittel zur Verfügung, so ist das jeweils gelindeste noch zum Ziele führende Mittel anzuwenden.

Gemäß § 107 Abs. 1 Statut kann ein rechtskräftiger Bescheid eines Organes der Stadt von der Aufsichtsbehörde nur aus den Gründen des § 68 Abs. 3 und 4 AVG behoben werden.

Die Stmk. Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 115/1967, in der Fassung LGBl. Nr. 82/1999, enthält in § 96 Abs. 1, § 97 Abs. 1 und 2 und § 101 Abs. 1 nahezu inhaltsgleiche aufsichtsrechtliche Regelungen.

Die Beschwerdeführerin ist zwar im Recht, wenn sie meint, dass im Bereich der Landeshauptstadt Graz das angeführte Statut der Landeshauptstadt Graz u.a. in Bezug auf aufsichtsbehördliche Regelungen von Landesangelegenheiten im eigenen Wirkungsbereich maßgeblich ist. Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides hätte daher auf § 107 Abs. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 gestützt werden müssen. Da der zitierte § 101 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung und § 107 Abs. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 aber im Wesentlichen inhaltsgleich sind (beide Bestimmungen beziehen sich auch auf die Landesregierung als Aufsichtsbehörde), stellt die unrichtige Anführung der Bestimmungen der Stmk. Gemeindeordnung - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - keine Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides dar.

2.4. Weiters wendet sich die Beschwerdeführerin dagegen, dass die belangte Behörde den verfahrensgegenständlichen "Zubau" als Neubau qualifiziere. Das Stmk. BauG normiere in der Begriffsbestimmung des § 4 Z. 61 Stmk. BauG betreffend einen "Zubau" keine besonderen Kriterien, unter welchen die Frage der Vergrößerung einer bestehenden baulichen Anlage der Höhe, Länge oder Breite nach zu beurteilen sei. Die Baubehörde habe diesen Begriff zu Recht im Lichte der Baufreiheit weit ausgelegt. Der Verwaltungsgerichtshof hätte in seinem Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2006/06/0053, restriktiver entschieden, dieses Erkenntnis habe allerdings den Zubau im Freiland betroffen. Die diesbezüglichen Ausführungen seien daher nur bedingt auf den vorliegenden Fall umzulegen. Auch der Sachverhalt sei nicht vergleichbar. Der im vorliegenden Projekt ursprünglich angedachte Verbindungstrakt sei zweigeschoßig gewesen und habe damit eine volle Baukörperverbindung dargestellt. Erst über Reklamation der Altstadt-Sachverständigenkommission sei er auf ein Geschoß reduziert worden.

Im vorliegenden Fall ist das Stmk. Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 78/2003 (Stmk. BauG), anzuwenden.

Gemäß § 4 Z. 61 Stmk. BauG ist ein Zubau die Vergrößerung einer bestehenden baulichen Anlage der Höhe, Länge oder Breite nach bis zur Verdoppelung der bisherigen Geschoßflächen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zu § 4 Z. 61 Stmk. BauG bereits ausgesprochen (vgl. das bereits genannte hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2006/06/0053, und die in diesem dazu angeführte hg. Vorjudikatur), dass ein Zubau nach dieser Definition nur dann vorliegt, 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 die 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 kann aber nicht gesprochen werden, wenn nach und zusätzlich zu einem 21 m langen Verbindungsgang ein neues Gebäude errichtet werden soll (vgl. auch die weiteren in dem genannten Erkenntnis angeführten hg. Erkenntnisse). Nichts anderes kann aber auch im vorliegenden Fall gelten, in dem zwischen der bestehenden Villa und dem neu zu errichtenden weiteren Bauwerk ein Verbindungsgang im

1. Obergeschoß in der Länge von ca. 13 m vorgesehen ist, und nach diesem ein neues Gebäude errichtet werden soll. Für die Auslegung des Begriffes Zubau in § 4 Z. 61 Stmk. BauG ist es - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - nicht von Bedeutung, ob dieser Zubau wie in dem angeführten Erkenntnis vom 27. Juni 2006, im Freiland gelegen ist oder im Bauland. Die belangte Behörde ist daher zutreffend davon ausgegangen, dass kein Zubau, sondern ein Neubau vorliegt.

2.5. Im vorliegenden Fall kommt weiters das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 27, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. Nr. 13/2005 (Stmk. ROG), zur Anwendung.

Gemäß § 27 Abs. 1 Stmk. ROG hat jede Gemeinde nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Die Gemeinde kann Teile des Baulandes, für die Bebauungspläne nicht erforderlich sind, mit Beschluss festlegen (Zonierung). Die Gründe für eine derartige Festlegung sind der Aufsichtsbehörde mitzuteilen. Für diese Teile des Baulandes können die Gemeinden durch Verordnung entsprechend dem Gebietscharakter, ferner für einzelne Bebauungsweisen, Bebauungsrichtlinien festlegen.

Gemäß Abs. 6 dieser Bestimmung haben die Gemeinden für die Teile des Baulandes, für die gemäß Abs. 1 Bebauungspläne erforderlich sind, im Anlassfall Bebauungspläne zu erstellen. Baubewilligungen nach dem Steiermärkischen Baugesetz dürfen erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden. Für Zubauten ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiete der Ortsplanung einzuholen.

Gemäß § 32 Abs. 1 Stmk. ROG dürfen Verordnungen und Bescheide der Gemeinde auf Grund von Landesgesetzen einem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen.

Gemäß Abs. 3 dieser Bestimmung sind entgegen der Vorschrift u. a. des Abs. 1 erlassene Bescheide innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht (§ 68 Abs. 4 lit. d AVG 1950).

Gemäß § 51 Abs. 3 Stmk. ROG sind entgegen u.a. der Bestimmung des § 27 Abs. 6 erlassene Bescheide innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht (§ 68 Abs. 4 Z. 4 AVG).

Die Beschwerdeführerin macht auch geltend, dass die Aufsichtsbehörde gemäß § 103 Abs. 1 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 unter möglichster Bedachtnahme auf die Eigenverantwortlichkeit der Stadt und unter möglichster Schonung erworbener Rechte Dritter vorzugehen habe. Stünden im Einzelfall verschiedene Aufsichtsmittel zur Verfügung, so sei das jeweils gelindeste noch zum Ziele führende Mittel anzuwenden. Dieses Schonungsprinzip sei auch in Art. 119a Abs. 7 B-VG als subjektives Recht verbrieft. Die Anwendung dieses Prinzips gebiete die Vornahme einer Interessenabwägung nämlich dahingehend, ob und inwieweit mit einem als nichtig qualifizierten Vorgang fortdauernde nachteilige Wirkungen auf die mit der Flächenwidmung verfolgten, nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten noch verwirklichbaren planerischen Zielsetzungen zu besorgen sind und ob und inwieweit diese Wirkungen auch nicht über jene Wirkungen hinausgehen, die auch bei gesetzmäßiger Vorgangsweise an derselben Stelle auf Grund eines Bebauungsplanes eingetreten wären. Diese Auswirkungen seien in Verhältnis zu setzen mit jenen Folgerungen und Nachteilen, die den Dritten aus einer solchen Nichtigerklärung erwüchsen. Die Beschwerdeführerin habe im Verwaltungsverfahren in einer aufgetragenen Stellungnahme vom 7. August 2006 dazu ausführlich Stellung genommen. Diese Stellungnahme werde aus Gründen der Vermeidung von Redundanz zum vollen Beschwerdevorbringen erhoben und ergänzend Folgendes vorgetragen:

Im Zusammenhang mit der gebotenen Interessenabwägung sei darauf hinzuweisen, dass die Behörde in dem 2005 geführten Ermittlungsverfahren zur Frage der Einleitung eines Nichtigkeitsverfahrens ausführlich Stellung genommen hätte. Sie sei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Nichtigerklärung des vorliegenden Baubewilligungsbescheides als schärfstes aufsichtsbehördliches Mittel auf Grund der nicht feststellbaren fortdauernden nachteiligen Wirkung auf die mit der Flächenwidmung verfolgten Zielsetzung nicht gerechtfertigt erscheine. Es sei von der weiteren Verfolgung des

Nichtigkeitsverfahrens abgesehen worden. Der angefochtene Bescheid lasse jede Auseinandersetzung darüber vermissen, ob bzw. inwieweit eine solche Interessensabwägung unter Einbeziehung der Interessenslage der Beschwerdeführerin stattgefunden habe.

Zu der Frage der feststellbaren fortdauernden nachteiligen Wirkung auf die mit der Flächenwidmung verfolgte Zielsetzung weise die Beschwerdeführerin auf die von der belangten Behörde in der Einstellungserledigung vom 12. September 2005 vertretene Ansicht hin, dass das Bauvorhaben den fachlichen Gestaltungskriterien entspreche, die mit den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes bzw. mit der Baulandzonierung sichergestellt werden sollten und dass das vorliegende Bauvorhaben mit dem noch zu erstellenden Bebauungsplan für dieses Villenviertel vereinbar sei und dort auch eine gänzlich freistehende Variante ermöglicht werden werde. Nach der eingeholten Vertiefungsstudie des Instituts für Städtebau der Technischen Universität Graz, mit der Grundlagen und Vorgaben für die Bebauungsplanung erarbeitet worden seien, seien nämlich die maßgeblichen Regeln zur Erhaltung des Charakters der Villenviertel im Rahmen der Bebauungsplanung die Einhaltung der vorhandenen Geschoßigkeit, die Einhaltung ausreichender, über die baugesetzlichen Mindestabstände hinausgehender Abstände (zur Erreichung einer solitären Wirkung der Baukörper), vergrößerte Abstände zur Straße, eine punktförmige kubische Bauweise, die Integration von Parkierungsflächen in den Baukörper bzw. Tiefgaragen sowie eine ausreichende Durchgrünung.

Weiters beziehe sich die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang auf das in dem parallel geführten Nichtigkeitsverfahren gemäß § 7 Abs. 3 Grazer Altstadterhaltungsgesetz erstattete Amtsgutachten der Fachabteilung 17B der belangten Behörde vom 14. Juli 2006, in dem ausgeführt sei, dass die im Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission angeführten Kritikpunkte in den am 31. Jänner 2005 genehmigten Plänen Berücksichtigung gefunden hätten. Dies beziehe

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

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