jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2006/9/19 2005/05/0357

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.09.2006

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Kärnten;
L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten;
L82000 Bauordnung;
L82002 Bauordnung Kärnten;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §42 Abs3 idF 1998/I/158;
AVG §42 idF 1998/I/158;
AVG §63 Abs1;
AVG §66 Abs4;
AVG §71 idF 1998/I/158;
AVG §8;
AVG §82 Abs7 idF 1998/I/158;
BauO Krnt 1996 §14 Abs1 lita Z2;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3;
BauO Krnt 1996 §23 Abs5;
BauRallg;
GdPlanungsG Krnt 1995 §3 Abs4;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde der Edith Lustig in Klagenfurt-Viktring, vertreten durch Dr. Farhad Paya, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Herrengasse 12/1, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 2. November 2005, Zl. 7- B-BRM-803/1/2005, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Landeshauptstadt Klagenfurt,

2. Dr. Manfred Kordasch in Ferlach, vertreten durch Dr. Manfred Angerer, MMag. Dr. Werner Hochfellner, Mag. Alexander Todor-Kostic, Rechtsanwälte in 9020 Klagenfurt, Neuer Platz 5/III (Rainerhof)), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

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

Begründung

Der Zweitmitbeteiligte ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 280 der Liegenschaft EZ 215, KG 72147 Neudorf, Rottauerstraße 2 und 4. Im Grundbuch ist für dieses Grundstück eine Fläche von insgesamt 2.295 m2 ausgewiesen. Eine Fläche von 767 m2 dieses als land- und forstwirtschaftliches Grünland gewidmeten Grundstückes wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 4. Juni 1996 in Bauland-Dorfgebiet (§§ 3 Abs. 4 K-GplG 1995) umgewidmet. Mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 7. April 1997 wurde diese neue Festlegung der Grundfläche gemäß § 13 Abs. 5 iVm § 15 Abs. 5 des K-GplG 1995 genehmigt. Begründet wurde dies von der Aufsichtsbehörde damit, dass die Fläche im Süden der erstmitbeteiligten Landeshauptstadt, im ehemaligen Gemeindegebiet von Viktring, inmitten von land- und forstwirtschaftlichen Flächen liege. Es handle sich um ein bestehendes, ehemaliges landwirtschaftliches Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude. Da die infrastrukturelle Versorgung gegeben sei und es sich bei dieser Widmungsmaßnahme um eine Aufnahme eines alten Baubestandes handle, könne dem Antrag zugestimmt werden. Die Fläche sei für die Bebauung geeignet.

Im Westen grenzt das Grundstück Nr. 280 an das Grundstück Nr. 282/1 KG Neudorf der Beschwerdeführerin. Getrennt durch das öffentliche Gut Rottauerstraße schließen im Westen an das Grundstück Nr. 282/1 die ebenfalls der Beschwerdeführerin gehörigen Grundstücke Nr. 283, 232 und .25.

Mit Bauantrag vom 29. September 2003 begehrte der Zweitmitbeteiligte die Erteilung der Baubewilligung für Umbauarbeiten am Hofgebäude Rottauerstraße 2 und 4 entsprechend den Einreichplänen und technischen Beschreibungen. In der Baubeschreibung werden die Umbauarbeiten wie folgt beschrieben:

" ...

Ad a) Adaptierung eines bestehenden Raumes im Erdgeschoss als Haustechnikraum.

In den ostseitig situierten Raum wird eine zentrale Ölfeuerungsanlage errichtet. Der Brennwert der Anlage beträgt unter 50 kw.

Ad b) Ausbauarbeiten im Obergeschoss.

Im östlichen Bereich des Obergeschosses werden Nassräume, Küche und Abstellraum errichtet. Die Zwischenwände bestehen aus 10 cm dicken gebrannten Zwischenwandsteinen, beidseitig verputzt, in den Nassräumen bis zur Decke verfliest. Als Verbindung zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss wird eine Treppenanlage bestehend aus Edelstahl in Verbindung mit einer Galerie errichtet.

Ad c) Ausbauarbeiten im Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss besteht lediglich aus einem ostseitig gelegenen Raum. Dieser wird als Schlafraum adaptiert und wird zur besseren Tagesbelichtung an der Nordseite eine Dachgaupe (Schleppgaupe) im Ausmaß von ca. 370 x 150 cm errichtet. Die restliche Dachgeschossfläche stellt einen Luftraum über dem Obergeschoss dar. Der bestehende Dachstuhl wird mittels 16 cm dicken mineralischen Wärmedämmplatten zwischen den Sparren ausgekleidet. Luftraumseitig wird eine Sichtschalung aus Holz errichtet.

Ad d) Erweiterung der bestehenden Nordterrasse.

Die bestehende nordseitig gelegene Holzterrasse wird mittels einer Stahl-Holzkonstruktion im Ausmaß von ca. 4 x 12,15 m erweitert. Als Gehbelag werden Lärchenbohlen (dem Bestand angepasst) verwendet. Die sich unterhalb der Terrassenerweiterung befindliche Fläche (im Erdgeschoss) wird mittels Natursteinplatten staubfrei gestaltet. Das Terrassengeländer wird mittels einer Edelstahlkonstruktion errichtet und weist eine Brüstungshöhe von 100 cm auf.

Ad e) Errichtung einer Südterrasse.

An der Südterrasse wird im Obergeschoss eine Terrasse im Ausmaß von ca. 3,75 x 12,34 m errichtet. Die tragenden Konstruktionsteile (Fundamente, Stützen, Brüstungsträger, Terrassenplatte) werden in Stahlbeton errichtet. Als Gehbelag werden Lärchenbohlen verwendet."

Die Beschwerdeführerin wurde zur mündlichen Bauverhandlung unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG persönlich geladen. Zur mündlichen Verhandlung ist die Beschwerdeführerin jedoch nicht erschienen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Landeshauptstadt vom 17. November 2003 wurde die Baubewilligung für den Zubau einer Terrasse, die Umwidmung und den Umbau auf dem Grundstück Nr. 280, KG Neudorf, nach Maßgabe der mit den baubehördlichen Genehmigungsvermerken versehenen Projektsunterlagen (Pläne, Beschreibungen und Berechnungen) erteilt.

Die Beschwerdeführerin erhob gegen das bewilligte Bauvorhaben mit Schriftsatz vom 27. November 2003, bei der Baubehörde erster Instanz eingelangt am 28. November 2003, "Einwendungen" und brachte vor, dass sie an der in der Ladung zur mündlichen Bauverhandlung angegebenen Zustelladresse nicht wohne und zum Zeitpunkt der Hinterlegung auch nicht aufhältig gewesen sei. Sie sei erst am 18. November 2003 in ihre Wohnung gekommen und habe die Hinterlegungsanzeige vorgefunden. Dadurch, dass sie erst zu diesem Zeitpunkt die Hinterlegungsanzeige erhalten habe, habe sie - obwohl sie das hinterlegte Schriftstück sofort behoben habe - erst am 18. November 2003 von der Bauverhandlung Kenntnis erlangt. Es liege daher ein für sie unvorhergesehenes und jedenfalls unverschuldetes Ereignis vor, auf Grund dessen sie gehindert gewesen sei, an der Bauverhandlung teilzunehmen und rechtzeitig Einwendungen zu erheben. Ihr komme daher im Bauverfahren weiterhin Parteistellung gemäß § 23 Abs. 1 lit. e Kärntner Bauordnung zu.

Sie werde durch das bewilligte Bauvorhaben in ihren subjektivöffentlichen Rechten mehrfach verletzt. Das Bauvorhaben soll auf einem Grundstück, das nicht für das Bauland gewidmet sei, errichtet werden. Das betroffene Bauobjekt sei punktgewidmet. Dies bedeute, dass Vergrößerungen, Erweiterungen und Ausbauten in welcher Art und Weise auch immer absolut unzulässig seien. Die Widmung erlaube lediglich die Erhaltung des derzeitigen Ist-Zustandes. Durch die beabsichtigte Bauführung komme es zu einer massiven Vergrößerung des konsensgemäß vorhandenen Ist-Zustandes. Sowohl durch überdimensionierte Terrassenflächen im Süden als auch im Norden komme es nahezu zu einer Verdoppelung der verbauten Fläche; die Umbauarbeiten seien daher keineswegs geringfügig. Durch die beabsichtigte Bauführung würden die gesetzlich statuierten Mindestabstände zum anrainenden Nachbargrundstück unterschritten. Dadurch, dass der Konsenswerber aus dem ursprünglichen Dachraum nunmehr Wohnfläche schaffe, erhöhe sich unzulässigerweise die Bebauungsdichte. Die Situierung des Tankkessels in unmittelbarer Nachbarschaft zum betroffenen Anrainergrundstück sei unzulässig. Auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin, das an das Baugrundstück der zweitmitbeteiligten Partei anraine, sei eine gewerbliche Betriebsanlage situiert. Durch das geplante Bauvorhaben, nämlich durch die massive Erweiterung der konkreten Verbauung, rücke der Konsenswerber faktisch an die genehmigte Betriebsanlage näher heran. Um Probleme zwischen dem Inhaber der gewerblich genehmigten Betriebsanlage sowie der "Wohnbevölkerung", also dem Zweitmitbeteiligten, auszuschalten, habe der Gesetzgeber ausdrücklich die Parteistellung im Sinne des § 23 Abs. 2 lit. b Kärntner Bauordnung (zusätzlich) eingeräumt, um künftige Anträge und Eingaben (gerichtet auf Erschwerung des bereits genehmigten Betriebes) hintanzuhalten. Der anrainende Betriebsinhaber habe ein rechtliches Interesse daran, dass durch faktisches Heranrücken von als Wohnungen genutzten Objekten an seine Betriebsanlage seine gewerberechtlichen Befugnisse nicht (zusätzlich) beeinträchtigt würden. Dass die vom Konsenswerber derzeit beantragten "Terrassenzubauten" in Wahrheit nichts anderes als die Vorstufe zur vollständigen Überbauung darstellten, ergebe sich daraus, dass eine niemals vorhanden gewesene Terrasse (südseitig) überhaupt nur dadurch errichtet werden könne, als diese in Massivstahlbeton ausgeführt werde. Tatsächlich sei eine derart massive Bauweise nur dann angezeigt, wenn das Bauwerk nicht, wie projektiert dargestellt, als Terrasse genutzt werden soll, sondern in Wahrheit (in weiterer Folge) fest verschlossen und untermauert werde. Durch die vorgesehenen Ausbauarbeiten werde erheblich in den Landschafts- , Ortsbild- und evidenterweise Naturschutz eingegriffen.

Am 3. November 2004 erhob die Beschwerdeführerin gegen den - ihr nicht zugestellten - erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid Berufung, in welcher sie im Wesentlichen ihre Einwendungen wiederholte.

Der von der Berufungsbehörde beauftragte bautechnische Amtssachverständige erstattete am 25. Jänner 2005 folgendes Gutachten:

"1. Widmungskonformität

Die Baumaßnahmen betreffen grundsätzlich die Liegenschaft Grundstück 280 und die ehemalige Baufläche 23 in der KG Neudorf. Beide Grundstücke wurden 1994 zum Grundstück 280 vereinigt. Die Grundstücksgröße laut Grundbuchsauszug beträgt 2.295 m2. Davon sind 767 m2 (ehemalige Baufläche 280) als Bauland-Dorfgebiet in Form einer Punktwidmung gewidmet. Mit Verordnung vom 26.2.2003 wurde die gewidmete Fläche der Zone 2 der KBPLVO zugeführt.

...

Über diese Punktwidmung hinausgehend wurden mit Bescheid vom 17.10.2004 zwei überdachte Vorplätze im Ausmaß von 102,60 m2 genehmigt. In der Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung zu den Einwendungen vom 28.3.2003 wurde zum Ausdruck gebracht, dass keine Verletzung des Flächenwidmungsplanes vorliegt, da die beantragte Erweiterung im Ausmaß von 12,53 % zur bestehenden Geschossfläche im Einklang mit § 14 Abs. 1 lit. b der KBO steht. Von einer massiven Vergrößerung kann jedenfalls nicht gesprochen werden.

2. Das Grundstück im Bereich der baulichen Maßnahmen unterliegt den Bestimmungen der Zone 2 der KBPLVO. Die bauliche Dichte wurde u.a. im Zuge der Vorprüfung, Einreichung und im Zuge der Stellungnahme zu den Einwendungen vom 28.3.2003 begutachtet. In der beiliegenden Berechnung vom 10.1.2005 wurde die bestehende bauliche Dichte nochmals untersucht. Es liegt eine GFZ von 0,38 vor. Bei einer zulässigen Dichte von 0,65 ist keine Überschreitung gegeben.

3. Bei vorliegendem Bauvorhaben handelt es sich um Revitalisierungsarbeiten einer alten Bausubstanz und eine bauliche Erweiterung in Form zweier Dachterrassen. Sämtliche baurechtlich relevanten Maßnahmen liegen auf dem Grundstück 280. Die Baulinien verlaufen parallel zu den Baugrundstücken in einem Abstand von 3 m zu diesen. Im Bauantrag liegen ausreichend beurteilbare Pläne. Aktenkundig ist u.a. eine Naturaufnahme der Vermessungskanzlei M., die sämtliche baulichen Erweiterungen mit ausreichenden Maßangaben maßstabgerecht darstellt. In keinem Punkt wird nur annähernd die 3 m-Baulinie unterschritten.

Der Einwand der Nichtbeurteilbarkeit und Grenzabstandsverletzung ist nach ha. Sicht nicht gerechtfertigt. Offensichtlich wurde in die Planunterlagen nicht ausreichend Einsicht genommen.

4. Die Interessen des Ortsbildes bei vorliegender Revitalisierung wurde im Zuge der Einreichung untersucht und positiv beurteilt. Bei der Ortschaft Kreuth handelt es sich um einen ländlich geprägten Siedlungssplitter im Süden der LH Klagenfurt. Das bestehende Ortsbild wird durch vorwiegend zweigeschossige Gebäude aus der Jahrhundertwende geprägt. Der Siedlungssplitter ist durch die bestehende Vegetation von einer Fernwirkung abgeschirmt. Das Gebäude Rottauerstraße 4 steht parallel zur Erschließungsstraße im Abstand von ca. 17 m. Der terrassenförmige Zubau nach Süden im Ausmaß von 3,75 x 12,34 m stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Die Interessen des Ortsbildes werden nicht verletzt, der ländlich geprägte Charakter bleibt erhalten."

Auf Grund der dazu erstatteten Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 11. März 2005 ergänzte der Amtssachverständige sein Gutachten am 4. Mai 2005 wie folgt:

""1. Widmungskonformität

... Die Umwidmung wurde aufsichtsbehördlich mit Bescheid vom

7.4.1997 genehmigt. Die Rechtskraft ist mit 18.4.1997 gegeben. In

der Kundmachungsfrist wurden Einwendungen ... erhoben und von der

Abteilung Stadtplanung aus fachlicher Sicht zurückgewiesen.

Gemeinderat und Landesplanung folgten der Empfehlung der Stadtplanung.

Über diese Punktwidmung hinausgehend wurden mit Bescheid vom 17.10.2003 zwei überdachte Vorplätze (Terrassen) im Ausmaß von 102,60 m2 genehmigt. Es handelt sich dabei um bauliche Anlagen (keine Gebäude) die laut KBPVO § 1 (2) i) nicht für die Geschossflächenzahl anrechenbar sind. Die Begriffsbestimmungen bezüglich der Geschossfläche sind der KBPLO zu entnehmen, da es sich um eine Fläche handelt, die in der Zone 2 zugeordnet ist.

...

Eine Verletzung des Flächenwidmungsplanes liegt somit nicht vor, da die beantragte Erweiterung die bestehende Geschossfläche nach KBPVO nicht verändert.

2. Das Grundstück im Bereich der baulichen Maßnahmen unterliegt den Bestimmungen der Zone 2 der KBPLVO. Die bauliche Dichte wurde u.a. im Zuge der Vorprüfung, Einreichung und im Zuge der Stellungnahme zu den Einwendungen vom 28.3.2003 begutachtet. In der beiliegenden Berechnung vom 10.1.2005 wurde die bestehende bauliche Dichte nochmals untersucht. Für den Bestand liegt eine GFZ von 0,38 vor (ohne Terrassenzubauten). Bei einer zulässigen Dichte von 0,65 ist keine Überschreitung gegeben.

Darüber hinaus wurde für einen möglichen Vollausbau des Altbestandes die Geschossflächenzahl ermittelt. Auch in diesem potentiellen Fall liegt die GFZ mit 0,47 unterhalb der möglichen 0,65.

...

Anmerkungen zum Schreiben vom 11.3.2005

...

2) Die beiden terrassenartigen Zubauten sind bei den Berechnungen der Geschossflächenzahl als bauliche Anlagen (nicht raumbildende Gebäudeteile) nicht zu berücksichtigen.

3) Bei der GFZ Berechnung wurden die Geschossflächen der Baubestände Rottauerstraße 2 und 4 mit 870 m2 berücksichtigt. Die Dichte beträgt 0,38.

Bei einem potentiellen Vollausbau des Altbestandes auf gewidmeter Fläche wird eine Dichte von 0,47 erreicht. Die maximale Dichte beträgt 0,65.

4) Die angesprochenen 12,53 % werden dann relevant, wenn über die als Bauland-Dorfgebiet gewidmete Fläche hinaus eine Erweiterung als Hauptgebäude stattfinden würde. Es handelt sich also um keinen für das vorliegende Verfahren relevanten Wert. Es sollte lediglich gezeigt werden, wie groß der Spielraum für Erweiterungen ist.

5) Die Ansicht des Berufungswerbers ist nicht korrekt, da im § 14 Abs. 1 lit. b KBO 1996 nicht von einer bestehenden Geschossfläche und nicht von einer überbauten Fläche gesprochen wird.

6) Der Sachverhalt bezüglich Kubatur stellt auf Grund der beantragten Erweiterung einer Terrasse keine Erweiterung in Form einer abgeschlossenen Raumbildung dar. Dieser Gebäudeteil wird nicht zur Geschossflächen-Berechnung herangezogen. Somit ist auch für die Kubatur keine Berechnung erforderlich.

...

8) Wohngebäude stellen im Bauland-Dorfgebiet nach § 3 Abs. 4a K-GplG 1995 eine widmungsgemäße Verwendung dar. Anbauten an Wohnhäuser, wie die vorliegenden überdachten Vorplätze (Garagenzufahrt und überdachter Vorplatz) sind im Verhältnis zur gesamten Liegenschaft als angemessen zu bezeichnen."

Die Beschwerdeführerin erstattete hiezu eine Äußerung.

Mit Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 15. September 2005 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen.

Die Berufungsbehörde ging davon aus, dass der Beschwerdeführerin die Ladung zur mündlichen Bauverhandlung nicht zugestellt worden sei. Da sich die im § 42 Abs. 2 AVG bezeichnete Rechtsfolge nur auf jene Beteiligte erstrecke, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der mündlichen Verhandlung erhalten hätten, sei die Beschwerdeführerin eine übergangene Nachbarin des Baubewilligungsverfahrens. Gemäß § 23 Abs. 6 K-BO 1996 dürften Anrainer, denen der Baubewilligungsbescheid nicht zugestellt worden sei, bis zum Ablauf von drei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides dessen Zustellung begehren oder Berufung erheben. Die Erhebung der Berufung durch den übergangenen Anrainer (die Erlassung des Bescheides vorausgesetzt) setze nicht voraus, dass der Bescheid an ihn zugestellt worden sei. Gemäß § 1 Abs. 2 der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung (KBPVO) gelten als Baugrundstücke solche Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet seien, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil dieses Grundstückes beziehe. Das Baugrundstück Nr. 280, KG Neudorf, mit einer Fläche von 2.295 m2 sei im Ausmaß von 767 m2 als "Bauland-Dorfgebiet" gewidmet. Über diese Punktwidmung hinausgehend - sohin im "Grünland-Land- und Forstwirtschaft" - sollen mit dem bewilligten Bauvorhaben als Zubau zum bestehenden Wohngebäude zwei überdachte Vorplätze (Terrassen) im Gesamtausmaß von 102,6 m2 errichtet werden. Da es sich

bei diesen Terrassenzubauten zweifelsfrei um bauliche Anlagen handle, die keinem der Tatbestände des § 7 K-BO 1996 zugeordnet werden könnten und die Errichtung derselben im "Grünland-Land- und Forstwirtschaft" im Hinblick auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 iVm § 19 Abs. 1 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz grundsätzlich unzulässig wäre, sei zu prüfen gewesen, ob diese Vorhaben dem Ausnahmetatbestand des § 14 K-BO 1996 unterliegen. Der projektsgegenständliche Terrassenzubau stelle zu dem auf der Punktwidmung bestehenden Wohnhaus keine raumbildende Baumaßnahme dar. Diese sei daher, da sie weder eine Veränderung der bestehenden Geschossflächenzahl noch der bestehenden Kubatur zu bewirken geeignet sei, im Hinblick auf § 14 Abs. 1 lit. a Z. 2 und lit. b K-BO 1996 trotz gegebener Flächenwidmungsplanwidrigkeit als zulässig zu qualifizieren. Unabhängig davon würde sogar eine (projektsgemäß nicht vorgesehene) Änderung des bestehenden Gebäudes mit raumbildenden Bauvorhaben gleichen Ausmaßes nach dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens innerhalb der zulässigen Überschreitung der Punktwidmungsfläche liegen. Unter dem Begriff "bestehende Geschossfläche" sei nach Maßgabe der Bestimmung des § 1 Abs. 2 lit. h und i KBPVO die Summe der Geschossflächen und nicht die verbaute Grundfläche zu verstehen, da andernfalls im Falle einer bestehenden mehrgeschossigen Bebauung keine raumbildende Änderung eines Gebäudes unter Zugrundelegung der Regelung des § 14 Abs. 1 lit. b K-BO 1996 zulässig wäre, obwohl gerade dies die Ausnahmeregelung des § 14 Abs. 1 lit. b K-BO 1996 ermöglichen sollte. In Fragen des Ortsbildes käme dem Nachbarn kein Mitspracherecht zu. Der projektsgegenständliche Ausbau des Dachgeschosses (Adaptierung des ostseitig gelegenen Raumes in der Größe von 39,4 m2 als Schlafraum) erfolge innerhalb der Punktwidmungsfläche, sodass die baurechtliche Zulässigkeit dieses Teiles des vorliegenden Objektes nicht nach der Ausnahmeregelung des § 14 K-BO 1996 zu beurteilen sei. Da der rechtmäßige Bestand eine Geschossflächenzahl von 0,38 aufweise und entsprechend der KBPVO für das innerhalb der Zone 2 dieses Bebauungsplanes gelegene Baugrundstück bei offener Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,65 zulässig sei, verletze das Bauvorhaben auch in dieser Hinsicht baurechtlich geschützte subjektiv-öffentliche Rechte der Beschwerdeführerin nicht. Die Baulinie werde nicht unterschritten. Die Projektsunterlagen seien ausreichend, um auch die bewilligte Situierung des Bauvorhabens zweifelsfrei feststellen zu können. Die Bestimmung des § 23 Abs. 2 lit. b K-BO 1996 sei mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 26. Februar 2004, G 226/03-6, aufgehoben worden. Da der Beschwerdeführerin als Anrainerin ohnehin Parteistellung zukomme, bleibe unerfindlich, warum sie zusätzlich Parteistellung als Betriebsinhaberin behaupte, zumal die Parteistellung auf Basis des mittlerweile außer Kraft getretenen § 23 Abs. 2 lit. b K-BO gegenüber jener auf Basis des § 23 Abs. 2 lit. a leg. cit. ohnehin eingeschränkt wäre.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin "soweit damit die Errichtung einer zentralen Ölfeuerungsanlage und die Montage eines Erdtanks bewilligt" wurden, aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Landeshauptstadt Klagenfurt zurückgewiesen. Im Übrigen, "d.h. hinsichtlich der Bewilligung der Ausbauarbeiten im Obergeschoss, der Ausbauarbeiten im Dachgeschoss, der Erweiterung der bestehenden Nordterrasse sowie die Errichtung einer Südterrasse" wurde die Vorstellung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass es sich beim Vorbringen der Beschwerdeführerin, das Bauvorhaben könne möglicherweise nachteiligen Einfluss auf den Umfang ihrer gewerblichen Befugnisse haben, um kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht handle, weshalb diese Einwendung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein könne (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 27. April 1999, Zl. 99/05/0058). Ebenso sei das Vorbringen, die Terrassenanbauten seien massiv und überdimensioniert, nicht geeignet eine Verletzung eines subjektivöffentlichen Nachbarrechtes darzutun. Da es sich bei den Terrassenzubauten um Wohnzwecken dienende Teile des Wohngebäudes handle und im Bauland-Dorfgebiet gemäß § 3 Abs. 4 lit. a K-GplG 1995 u.a. die Errichtung von Wohngebäuden, die nach Größe, Ausgestaltung, Errichtung u.ä. zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen, zulässig sei, seien die Terrassenzubauten mit der Widmung Bauland-Dorfgebiet jedenfalls nicht unvereinbar. Ob diese "überdimensionierte Ausführung in Massivbauweise" im Bauland-Dorfgebiet unpassend oder unüblich sei, stelle daher allenfalls eine Frage des Landschafts- und Ortschaftsschutzes dar, berühre aber kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht. Aus dem Spruch des erstinstanzlichen Bescheides ergebe sich unmissverständlich, dass die Baubewilligung nach Maßgabe der mit den baubehördlichen Genehmigungsvermerken versehenen Projektsunterlagen erteilt werde. In all den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen seien die Terrassenzubauten maßstabsgetreu unter Angabe der exakten Längenmaße eingezeichnet, sodass ohne Weiteres ersichtlich sei, dass die Terrassen ca. 14 m von der Grundstücksgrenze entfernt seien und eine Verletzung der gesetzlichen Abstandsvorschriften jedenfalls

auszuschließen sei. Da für das durch die Terrassenzubauten geänderte Hofgebäude eine Punktwidmung "Bauland-Dorfgebiet" bestehe, liege grundsätzlich ein Anwendungsfall des § 14 Abs. 1 lit. a Z. 2 K-BO 1996 vor. Die Änderung eines bestehenden Gebäudes sei jedoch nur gemäß lit. b unter der zusätzlichen Voraussetzung zulässig, dass sich die Geschossfläche um höchstens 15 % und die Kubatur um höchstens 20 % vergrößere. Da durch die Terrassen kein zusätzlicher Raum gebildet werde, habe das Bauvorhaben zweifellos keinen Einfluss auf die Kubatur. Aber auch die Geschossfläche werde durch die Terrassen nicht verändert. In der Kärntner Bauordnung finde sich keine Definition des Begriffes "Geschoss". Der Begriff Geschoss werde zwar nicht einheitlich definiert, jedenfalls sei aber davon auszugehen, dass es sich bei einem "Geschoss" um in einer Ebene liegende, von Wänden umschlossene Räume zwischen zwei Decken oder zwischen der obersten Decke und dem Dach handeln müsse. Ein begehbares Dach, Dachaufbauten oder Terrassenüberdachungen gelten jedenfalls nicht als Geschosse. Die verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen seien sohin keine Geschosse. § 14 Abs. 1 lit. a K-BO 1996 zähle Fälle auf, in denen grundsätzlich die Möglichkeit bestehe, Gebäude in Abweichung vom Flächenwidmungsplan zu ändern; § 14 Abs. 1 lit. b K-BO 1996 stelle die zusätzlich einschränkende Bedingung auf, dass sich die Geschossfläche und Kubatur nur in einem gewissen maximalen Ausmaß erhöhen dürfe. Der Schluss der Beschwerdeführerin, Bauvorhaben, die nicht zu einer Erhöhung der Kubatur oder der Geschossfläche führten, seien vom Anwendungsbereich des § 14 K-BO 1996 gar nicht erfasst, könne aus dieser Bestimmung nicht gezogen werden. Vielmehr sei davon auszugehen, dass das gegenständliche Bauvorhaben von der Ausnahmebestimmung des § 14 K-BO 1996 erfasst sei und abweichend vom Flächenwidmungsplan errichtet werden dürfe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid "in ihrem Recht auf widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes gemäß § 23 Abs. 3 lit. a K-BO 1996 sowie in ihrem Recht auf Schutz vor heranrückender Wohnbebauung als verletzt".

Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligten Parteien erstatteten ebenfalls Gegenschriften mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführerin replizierte.

Der zweitmitbeteiligte Bauwerber äußerte sich zur Replik der Beschwerdeführerin.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin behauptet eine massive Erweiterung der konkreten Verbauung auf dem Baugrundstück des Zweitmitbeteiligten, wodurch nunmehr die Gefahr bestehe, dass sie auf Grund des faktischen Heranrückens von als Wohnungen bezeichneten Objekten an ihre Betriebsanlage in ihren gewerberechtlichen Befugnissen beeinträchtigt werden könnte. Der Verfassungsgerichtshof habe mit Erkenntnis vom 26. Februar 2004, G 226/03, die Bestimmung des § 23 Abs. 2 lit. b und Abs. 4 Kärntner Bauordnung 1996 zwar aufgehoben, die Aufhebung dieser gesetzlichen Bestimmung sei jedoch nicht so zu verstehen, dass zum Schutz vor heranrückender Wohnbebauung den Nachbarn nunmehr kein subjektiv-öffentliches Recht eingeräumt sei. Vielmehr habe der Verfassungsgerichtshof im erwähnten Erkenntnis klar gestellt, dass "nun die mit dem grundlegenden Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28.09.1990, B 1368/87, VfSlg. 12.468/1990, beginnende Judikatur zur heranrückenden Wohnbebauung auf die durch die Aufhebung bereinigte Rechtslage der Parteistellung in § 23 K-BO 1996 übertragbar ist". Dem Eigentümer eines Grundstückes, auf dem sich eine Betriebsanlage befinde, sei ein subjektiv-öffentliches Recht eingeräumt, sich gegen das Heranrücken von als Wohnungen genutzten Objekten an seine Betriebsanlage zur Wehr zu setzen, wenn die Gefahr bestehe, dass ihm gewerberechtliche Auflagen zum Schutz dieser zukünftigen Wohnbevölkerung von aus seiner Betriebsanlage ausgehenden Immissionen vorgeschrieben werden, er also in seinen gewerberechtlichen Befugnissen beeinträchtigt werden könnte. Die belangte Behörde habe durch die Ausführungen, dass es sich beim diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin um kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht handle, den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Auf Grund ihrer unrichtigen Rechtsansicht habe die belangte Behörde weder den Berufungsbescheid wegen des unterlassenen Ermittlungsverfahrens auf Gemeindeebene aufgehoben noch selbst Ermittlungen dahingehend vorgenommen, ob eine derartige Beeinträchtigung der gewerberechtlichen Befugnisse der Beschwerdeführerin gegeben sei oder nicht.

Mit diesen Beschwerdeausführungen zeigt die Beschwerdeführerin aus folgenden Erwägungen keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Die Berufungsbehörde hatte im Beschwerdefall das im Zeitpunkt der Erlassung ihres Bescheides geltende Recht anzuwenden (vgl. hiezu das Erkenntnis eines verstärkten Senates des Verwaltungsgerichtshofes vom 4. Mai 1977, VwSlg. 9.315/A, und die daran anschließende hg. Rechtsprechung).

Im Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides war § 23 Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996), LGBl. Nr. 62/1996, in der Fassung LGBl. Nr. 22/2004 (Kundmachung des Landeshauptmannes vom 13. April 2004 über die Aufhebung des § 23 Abs. 2 lit. b und Abs. 4 der Kärntner Bauordnung 1996 durch den Verfassungsgerichtshof), geltendes Recht.

Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

"§ 23

Parteien, Einwendungen

(1) Parteien des Baubewilligungsverfahrens sind:

...

e) die Anrainer (Abs. 2).

(2) Anrainer sind:

a) die Eigentümer (Miteigentümer) der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und aller weiteren im Einflussbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke sowie

b) entfällt.

(3) Anrainer im Sinn des Abs. 2 dürfen gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinn des ersten Satzes können insbesondere gestützt werden auf Bestimmungen über

a)

die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes;

b)

die Bebauungsweise;

c)

die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes;

d)

die Lage des Vorhabens;

e)

die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken;

f)

die Bebauungshöhe;

g)

die Brandsicherheit;

h)

den Schutz der Gesundheit der Anrainer;

i)

den Immissionsschutz der Anrainer.

(4) entfällt.

(5) Wurde eine mündliche Verhandlung durch Anschlag in der Gemeinde, bei Vorhaben nach § 1 Abs. 2 lit. c und d auch durch Verlautbarung in der Kärntner Landeszeitung kundgemacht und wurden die Anrainer im Sinn des § 16 Abs. 2 lit. d persönlich geladen, so bleiben im weiteren Verfahren über die Erteilung der Baubewilligung nur jene Anrainer Parteien, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinn des Abs. 3 und 4 erhoben haben.

(6) Anrainer, denen der Baubewilligungsbescheid nicht zugestellt wurde, dürfen nur bis zum Ablauf von drei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides dessen Zustellung beantragen oder Berufung erheben.

(7) Einwendungen der Parteien, deren Austragung dem Rechtsweg vorbehalten ist, hat die Behörde niederschriftlich festzuhalten. Auf die Entscheidung über den Antrag haben solche Einwendungen keinen Einfluss."

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Dies gilt auch für den Nachbarn, insoweit er im Sinne des § 42 AVG in der Fassung BGBl. I Nr. 158/1998 seine Parteistellung behalten hat (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 12. November 2002, Zl. 2000/05/0247). In dem zitierten Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof auch festgehalten, dass § 23 Abs. 5 K-BO 1996, soweit er von § 42 AVG abweicht, durch die Derogationsvorschrift des § 82 Abs. 7 AVG derogiert wurde.

Für den Beschwerdefall ist daher davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin durch die rechtzeitige Erhebung der Einwendungen im Sinne des § 42 Abs. 3 AVG im Rahmen einer "Quasi-Wiedereinsetzung" neuerlich Parteistellung im Baubewilligungsverfahren erworben hat (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 15. September 2005, Zl. 2004/07/0135) und über diese Einwendungen im Rahmen des durch eine rechtzeitige Berufung eingeleiteten Berufungsverfahrens von der Berufungsbehörde abzusprechen war (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Oktober 2005, Zl. 2004/05/0259).

Es kann im Beschwerdefall dahingestellt bleiben, ob auch im Hinblick auf die aus gleichheitsrechtlichen Erwägungen erfolgte Aufhebung der Bestimmungen des § 23 Abs. 2 lit. b und Abs. 4 K-BO 1996 durch den Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 26. Februar 2004, VfSlg. 17.143, die im hg. Erkenntnis vom 27. April 1999, Zl. 99/05/0058, vertretene Rechtsauffassung zur "heranrückenden Wohnbebauung" aufrecht erhalten werden kann, weil die Beschwerdeführerin diesbezüglich keine Einwendung im Rechtssinne erhoben hat.

Dem Begriff der Einwendung ist nämlich die Behauptung einer konkreten Rechtsverletzung immanent. Eine dem Gesetz entsprechende Einwendung liegt also nur dann vor, wenn dem Vorbringen der Partei die Verletzung eines bestimmten Rechtes entnommen werden kann (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2004/05/0015). Ein Vorbringen, dass "der anrainende Betriebsinhaber (...) ein rechtliches Interesse daran (hat), dass durch faktisches Heranrücken von als Wohnungen genützten Objekten an seine Betriebsanlage seine gewerberechtlichen Befugnisse nicht (zusätzlich) beeinträchtigt werden", stellt keine derartige Einwendung im Rechtssinne dar, weil daraus nicht zu erkennen ist, in welchem durch § 23 K-BO 1996 geschützten subjektiv-öffentlichen Recht sich die Beschwerdeführerin als Anrainerin (Nachbarin) durch die beabsichtigte Bauführung für verletzt erachtet. Die Beschwerdeführerin hätte im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. zur Konkretisierung von auf Immissionsbelastung gestützten Nachbareinwendungen die hg. Erkenntnisse vom 16. April 1998, Zl. 98/05/0047, und vom 3. Juli 2001, VwSlg. 15.637/A) vorbringen müssen, welche zulässigen Immissionen von ihrem Gewerbebetrieb ausgehen und durch die heranrückende Verbauung unzulässig werden könnten.

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin sei die Errichtung der Terrassenbauten auf der als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Fläche unzulässig. Die Auffassung der belangten Behörde, die Terrassenzubauten seien keine raumbildenden Baumaßnahmen und wären daher nicht in die Berechnung der Geschossfläche mit einzubeziehen, sei verfehlt, weil sie eine Vorstufe zur vollständigen Überbauung darstellten. Deshalb habe sich die belangte Behörde auch nicht damit auseinandergesetzt, was unter "bestehender Geschossfläche" zu verstehen sei. Selbst wenn man diese Rechtsansicht der belangten Behörde teile, könnte im Beschwerdefall die Ausnahmebestimmung des § 14 Abs. 1 lit. b K-BO 1996 nicht herangezogen werden, weil derartige Abweichungen vom

Flächenwidmungsplan für nicht raumbildende bauliche Anlagen nicht zulässig seien. Die gegenteilige Auffassung hätte nämlich zur Konsequenz, dass ohne Beschränkung über die Punktwidmung auf der als Grünland gewidmeten Fläche Terrassen und andere nicht raumbildende bauliche Anlage errichtet werden könnten. Die Auslegung des § 14 Abs. 1 lit. b K-BO 1996 sei von Bedeutung für die Beantwortung der Frage, ob die Beschwerdeführerin durch die Baubewilligung in ihrem Recht auf widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes gemäß § 23 Abs. 3 lit. a K-BO 1996 verletzt sei. Bei dem von den bewilligten Baumaßnahmen betroffenen Bauwerk handle es sich um ein Hofgebäude, welches in erster Linie landwirtschaftlichen Zwecken diene und somit kein Wohngebäude sei. Die Bewilligung widerspreche daher § 3 Abs. 4 lit. a K-GPlG 1995.

Die bewilligten Terrassenzubauten überschreiten die auf dem Baugrundstück Nr. 280 durch "Punktwidmung" vorgegebene Widmungsgrenze Bauland-Dorfgebiet (Flächengröße 767 m2) um insgesamt 105,93 m2 (lt. genehmigtem Einreichplan ist die Nordterrasse 63,8 m2, die Südterrasse 42,13 m2 groß), d. s. rd. 13,81% der Baulandwidmung; diese Bauteile befinden sich auf der als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Fläche des Grundstückes Nr. 280. Gemäß § 14 K-BO 1996 ist bei "Punktwidmungen" die Überschreitung der Widmungsgrenze unter den im Abs. 1 lit. a Z. 2 und lit. b dieser Bestimmung normierten Voraussetzungen möglich. Diese Regelungen haben folgenden Wortlaut:

"§ 14

Zulässige Abweichungen vom Flächenwidmungsplan

(1) Abweichend von § 19 Abs. 1 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 sowie von den §§ 7 Abs. 3, 13 Abs. 2 lit. a, 15 Abs. 1 und 17 Abs. 1 dieses Gesetzes ist die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen auch entgegen dem Flächenwidmungsplan zulässig, wenn

a) es sich um Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen handelt,

...

2. die sich auf Grundstücken befinden, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind, sofern die Grenzen der Widmung mit den Grenzen der tatsächlich bebauten Grundfläche übereinstimmen oder nur geringfügig davon abweichen ("Punktwidmungen"), ...

...

b) und die im Zeitpunkt ... des Wirksamwerdens der Flächenwidmung bestehende Geschossfläche um höchstens 15 Prozent und die zu diesem Zeitpunkt bestehende Kubatur um höchstens 20 Prozent vergrößert wird.

..."

§ 14 Abs. 1 lit. a Z. 2 K-BO 1996 enthält eine Definition der "Punktwidmungen". Es handelt es sich hierbei um Baulandwidmungen, deren Grenzen mit den Umrissen bestehender baulicher Anlagen gänzlich oder doch nahezu übereinstimmen. Nach der Intention des Gesetzgebers (siehe die bei Hauer/Pallitsch, Kärntner Baurecht, 4. Auflage, Seite 165, wiedergegebenen Erläuternden Bemerkungen) wäre für solche "Punktwidmungen" wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan eine Änderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Praxis faktisch unmöglich. "Für diese Härtefälle wird versucht, in § 12 Abs. 1 (nunmehr § 14 Abs. 1) eine sachlich gerechtfertigte Lösung zu finden."

Im Beschwerdefall fehlen Feststellungen über die tatsächlich verbaute Grundfläche im Verhältnis zu der als Bauland-Dorfgebiet gewidmeten Fläche des Baugrundstückes, weshalb es an den sachverhaltsmäßigen Grundlagen für die Beurteilung mangelt, ob die Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 lit. a Z. 2 K-BO gegeben sind.

Da die belangte Behörde dies verkannte, belastete sie ihren Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 19. September 2006

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1Inhalt der BerufungsentscheidungBesondere RechtsgebieteParteibegriff - Parteienrechte Allgemein diverse Interessen RechtspersönlichkeitParteibegriff Parteistellung strittige Rechtsnachfolger ZustellungAuslegung

Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2Voraussetzungen des Berufungsrechtes Berufungslegitimation Person des BerufungswerbersBaurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2005050357.X00

Im RIS seit

31.10.2006

Zuletzt aktualisiert am

08.05.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at