

TE Vwgh Erkenntnis 2006/3/17 2005/05/0151

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.03.2006

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO OÖ 1976 §28 Abs2;
BauO OÖ 1994 §31 Abs4 idF 1998/070;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z1 idF 1998/103;
BauTG OÖ 1994 §2 Z25 idF 1998/103;
BauTG OÖ 1994 §2 Z25 lita idF 1998/103;
BauTG OÖ 1994 §2 Z25 litd idF 1998/103;
BauTG OÖ 1994 §6 Abs2 Z3;
ROG OÖ 1994 §32 Abs6;
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. Fritz, über die Beschwerde der Artex Bauträger GmbH in Linz, vertreten durch Poduschka Anwalts-gesellschaft mbH in 4320 Perg, Dr. Schoberstraße 25, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 31. März 2005, Zl. BauR-013457/1-2005-Ka/Ein, betreffend Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. Claudia Schwankl und 2. Wolfgang Schwankl in 4060 Leonding, Breughelstraße 15), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Parteien wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Leonding vom 14. März 2002 wurde der Beschwerdeführerin die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß, mit Terrassen, Garagen, einer Hauskanalanlage und die Errichtung von Stützmauern sowie für die Vornahme von Geländeänderungen um mehr als 1,5 m auf dem Grundstück Nr. 690/13 KG Leonding rechtskräftig erteilt. In der Bauverhandlung waren keine Einwendungen der Nachbarn gegen das Bauprojekt erhoben worden.

Mit Eingabe vom 2. Oktober 2003 suchte die Beschwerdeführerin um die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung für die Vornahme von Abweichungen vom genehmigten Bauvorhaben an. Eine dieser Abweichungen betraf die Vergrößerung eines Raumes im Erdgeschoß im Ausmaß von ca. 6 m², wobei im Obergeschoß in diesem Bereich eine überdachte Terrasse im Ausmaß von 4 x 3,65 m zur Ausführung gelangte. Die Höhenentwicklung des Gebäudes wurde nicht verändert.

Über dieses Vorhaben fand am 29. Jänner 2004 eine mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Mitbeteiligten als Nachbarn Einwendungen u.a. hinsichtlich der Ausnutzung des Bauplatzes erhoben. Im Besonderen brachten sie vor, dass das zu genehmigende Bauwerk bzw. die Vergrößerung desselben gegen die im rechtswirksamen Bebauungsplan "Gaumberg" festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,5 verstoße. Sie seien daher in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Ausnutzung des Bauplatzes gemäß den Festlegungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes verletzt.

Die zulässige Geschoßflächenzahl (Grundstücksgröße von 1021 m² mal 0,5) betrage 510,5 m². Unter Einberechnung des im Einreichplan eingezeichneten offenen Stiegenhauses in die Berechnung der Geschoßfläche ergebe sich aber eine Summe von 546,42 m² und damit eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl um ca. 36 m². Das Stiegenhaus sei einberechnet worden, weil sowohl über dem Kellergeschoß eine durchgehende massive Decke bis zur nördlichen Außenkante des Hauses bestehe, weiters auch eine Stahlbetondecke über dem Erdgeschoß bis zur Außenkante der nördlichen Außenmauer vorhanden sei, und die Außenkanten mit Parapetmauerwerk und Steinmauerwerk zwischen den Trennmauern ausgeführt seien. Die nunmehr bestehenden Stiegenhausöffnungen entsprächen Fensteröffnungen ohne Einbau von Fenstern, weshalb es sich um einen geschlossenen Baukörper handle.

Mit Schriftsatz vom 13. Februar 2004 legten die mitbeteiligten Parteien das Privatgutachten des Dipl. Ing. Rudolf Edinger vom 3. Februar 2004 vor, aus dem - auf Grundlage der vorgelegten Austauschpläne vom 28. September 2003 - eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl um 35,80 m² hervorgeht. Das Ausmaß der zulässiger Weise zu verbauenden Grundstücksfläche (306,30 m²) durch die im Erdgeschoß verbaute Fläche von 281,21 m² sei hingegen nicht überschritten worden.

Die mitbeteiligten Parteien legten in weiterer Folge ein Gutachten der Sterkl und Partner Ziviltechniker GmbH vom 19. März 2004 (S-GmbH) vor, in dessen Berechnung der Geschoßflächendichte das Stiegenhaus nicht zu den Vollgeschoßen gezählt wurde, weil es nicht zur Gänze und nicht in voller Lichtraumhöhe vom aufgehenden Außenmauerwerk oder von Außenwänden umschlossen werde. Die Ermittlung der Geschoßflächenzahl ergab als Ergebnis der Division der Summe der Geschoßflächen mit der Grundfläche 0,49.

Dazu erstatteten die mitbeteiligten Parteien eine Stellungnahme vom 15. April 2004, in der sie erneut darauf hinwiesen, dass es sich um ein geschlossenes Stiegenhaus handle. Unter Vorlage eines Kaufvertrages über eine der Wohnungen im verfahrensgegenständlichen Gebäude wiesen sie darauf hin, dass sich darin in der Ausstattungsliste bei den Baumeisterarbeiten unter dem Stichwort "Stiegenhaus Brüstung" der Hinweis "Ziegelmauerwerk verputzt. Fensterabschluss nachträglich möglich" finde.

Aus einer Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen vom 22. Juli 2004 geht zur Definition der Geschoßflächenzahl und ihrer Berechnung im gegenständlichen Fall hervor, dass zur Ermittlung der

Gesamtgeschoßfläche sämtliche oberirdisch liegenden Gebäudeteile in die Berechnung aufgenommen worden seien, abzüglich des eingeschnittenen Stiegenhauses, welches an drei Seiten vom aufgehenden Außenmauerwerk umgeben und im Norden offen ausgeführt sei. Weil eine vollständige Umschließung des Stiegenhauses durch das aufgehende Außenmauerwerk nicht gegeben und dadurch für die Ermittlung der Gesamtgeschoßfläche nach § 2 Z 25 Oö. BauTG nicht relevant sei, ergebe sich daraus eine Geschoßflächenzahl von 0,49.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Leonding vom 9. August 2004 wurde der Beschwerdeführerin die nachträgliche Baubewilligung für die Abweichungen beim genehmigten Wohnhaus mit Terrasse auf dem Grundstück Nr. 690/13 KG Leonding nach Maßgabe des bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Plansatzes vom 28. September 2003 unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen erteilt. Hinsichtlich der Einhaltung der Geschoßflächenzahl stützte sich der Bürgermeister auf das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen.

Die Mitbeteiligten erhoben gegen diesen Bescheid Berufung, in der sie u.a. die Auffassung vertraten, es handle sich durch die nachträgliche Schließung des Baukörpers in diesem Bereich um ein geschlossenes Stiegenhaus. Das Privatgutachten der Beschwerdeführerin sei mangelhaft und unrichtig, insbesondere deshalb, weil die Aussagen im Befund von der Ausführung des Baukörpers in der Natur abwichen. An Stelle einer bloßen Abmauerung der Brüstungsmauer des Stiegenhauses mit 12 cm sei diese in der Natur in einer Breite von 25 cm ausgeführt. Der Feststellung der Erstinstanz, wonach keine Festlegung bestehe, dass auch die offenen (außen liegenden) Stiegenhäuser in die Geschoßflächenzahl einzubeziehen wären, werde widersprochen. Weil die Außenmauer Nord nachträglich geschlossen worden sei, liege ein außen liegendes Stiegenhaus in der Natur nicht vor. Es sei daher auch die Schlussfolgerung unrichtig, dass das gegenständliche Bauvorhaben nicht einmal die zulässige Geschoßflächenzahl zur Gänze ausschöpfe. Hinsichtlich der Schlussfolgerung der Behörde, wonach die von den Mitbeteiligten behaupteten konsenslosen Abweichungen im Genehmigungsverfahren nicht zu berücksichtigen seien, werde eingewandt, dass die Mitbeteiligten im offenen, nicht rechtskräftig abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren Einwendungen wegen unzulässiger Ausnutzung des Bauplatzes durch Überschreitung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegten Geschoßflächenzahl von 0,5 gutachterlich untermauert geltend gemacht hätten. Diese von der Mitbeteiligten im offenen Bauverfahren dokumentierten Tatumstände seien zur Beurteilung der Rechtsfrage wesentlich, ob die vom Beschwerdeführer beantragte Vergrößerung des Badezimmers im westlichen Bereich um ca. 6 m² gemäß der eingereichten geänderten Baubeschreibung geeignet sei, unter Berücksichtigung des bisherigen Naturbestandes des Baukörpers die festgeschriebene Geschoßflächenzahl von 0,5 zu überschreiten. Dazu sei aber die Kenntnis der Gesamtgeschoßfläche erforderlich.

Mit Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Leonding vom 25. November 2004 wurde der Berufung der Mitbeteiligten keine Folge gegeben.

Im Zusammenhang mit der Frage der Einhaltung der im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen Geschoßflächenzahl vertrat die Berufungsbehörde ebenfalls die Ansicht, dass in die Gesamtgeschoßfläche das Stiegenhaus, welches nur von drei Seiten vom Außenmauerwerk umfasst sei, nicht einzurechnen sei. Die Brüstungsmauer, die die Funktion eines Abschlusses der Zwischenpodestplatte übernehme, könne nicht als Außenmauer angesehen werden, da sie nicht den gleichen Aufbau aufweise wie das rundum bestehende Außenmauerwerk. Dieses sei in einer Stärke von 25 cm samt 8 cm Vollwärmeschutz ausgeführt, während die Brüstungsmauer lediglich mit 12 cm Stärke und 8 cm Vollwärmeschutz ausgestattet sei. Der Vollwärmeschutz sei lediglich deshalb aufgebracht worden, um eine einheitliche Optik mit der angrenzenden Fassade zu gewährleisten; an der Innenseite des Stiegenhauses seien sämtliche Mauern konstruktiv als Außenmauern sowie sämtliche Türen als Außentüren ausgeführt worden. Diesbezüglich sei dem Gutachten der S-GmbH zu folgen.

Hinsichtlich der Frage der Einrechnung des Vollwärmeschutzes in die Geschoßflächenzahl sei festzustellen, dass eine derartige Vorschrift nicht existiere. Weder im Bebauungsplan noch in den einschlägigen Gesetzen sowie in den Ö-Normen, die den Stand der Technik verkörperten, sei normiert, dass der Vollwärmeschutz in die Geschoßflächenzahl einzurechnen sei. Bei Auslegung der maßgeblichen Bestimmungen komme man überdies zum Ergebnis, dass die Einrechnung des Vollwärmeschutzes in die Geschoßflächenzahl sinnwidrig wäre, da es nicht die Intention des Gesetzgebers sein könne, bessere Wärmedämmung nur auf Kosten der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes zuzulassen. Nachdem es sich beim Bauverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handle und sämtliche Baupläne mit Rohbaumaßen auszustatten seien, wobei ein allfälliger Vollwärmeschutz nicht einzuzeichnen sei, sei davon

auszugehen, dass die Berechnung der Geschoßflächenzahl nach den in den Plänen eingezeichneten Rohbaumaßen zu erfolgen habe.

Der Vorwurf, der Verhandlungsleiter hätte die Parteien unzulänglich belehrt, weil er sie nicht auf die Beschränkung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl nach dem geltenden Bebauungsplan hingewiesen habe, gehe deshalb ins Leere, weil die Pflicht zur Belehrung eine Pflicht zur Rechtsbelehrung und nicht zur Belehrung über Tatsachen darstelle. Eine allfällige Unkenntnis über den Inhalt des Bebauungsplanes, der eine entsprechend kundgemachte Verordnung sei, sei den Berufungswerbern selbst zuzurechnen.

Die Mitbeteiligten erhoben gegen diesen Bescheid Vorstellung, in der sie im Wesentlichen ihr Berufungsvorbringen wiederholten.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 31. März 2005 gab die belangte Behörde der Vorstellung der Mitbeteiligten mit der Feststellung Folge, dass die Vorstellungswerber durch den genannten Bescheid in ihren Rechten verletzt würden. Der Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Leonding vom 25. November 2004 wurde daher aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat zurückverwiesen.

Dies wurde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens, der maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bau 1994, des § 2 Z 25 Oö. BauTG 1994 und des § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 damit begründet, dass nach den zitierten einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen dem Nachbarn zweifellos ein Mitspracherecht (Nachbarrecht) hinsichtlich der Einhaltung der Geschoßflächenzahl zustehe. Auf Grund der Baupläne, insbesondere auch auf Grund des Austauschplanes, gehe die belangte Behörde davon aus, dass die Brüstungsmauern der Stiegenanlage im Erdgeschoß und im Obergeschoß im Parapetmauerwerk mit 12 cm Abmauerung ausgeführt seien, einen 8 cm Vollwärmeschutz außen und einen 5 cm Vollwärmeschutz innen aufwiesen. Der Umstand, dass die raumbildende Wirkung nicht durch Außenmauern, sondern nur durch eine mit Wärmeschutz versehene Verkleidung hergestellt sei, sei beim gegebenen Sachverhalt kein ausreichender Grund, die Fläche dieser Stiegenanlage nicht der Geschoßfläche zuzurechnen. Es komme nämlich nicht darauf an, dass ein "allseits umschlossener Raum" vorliege (es werde auf die Formulierung "Laubengänge, Loggien u. dgl." im § 1 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1987 und zu den Begriffen "Balkon" bzw. "Loggia" auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. Juni 1987, 87/06/0051, verwiesen). Nach den Bauplänen und dem aktenkundigen Fotomaterial seien die fraglichen Erschließungsgänge nicht etwa balkonartig ausgeführt, sondern in das Gebäude integriert, dh. zwar an der Außenseite fensterartig offen, aber ansonsten dreiseits von Wänden umgeben, die auch nach oben hin von den jeweiligen Geschoßdecken abgeschlossen seien, sodass von einem geschlossenen Baukörper gesprochen werden könne.

Daher sei bei einer gebotenen Einbeziehung der Flächen dieser Erschließungsgänge auf Grund der Baupläne davon auszugehen, dass die festgelegte Geschoßflächenzahl überschritten werde. Dadurch, dass die belangte Behörde von einer von der Vorstellungsbehörde nicht geteilten Rechtsansicht ausgegangen sei und auf die für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl rechtlich relevanten Umstände nicht Bedacht genommen habe, habe sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet und seien die Mitbeteiligten aus diesen Gründen in ihren subjektiven Nachbarrechten verletzt worden. Aus diesem Grunde sei der Vorstellung Folge zu geben gewesen, wobei sich ein näheres Eingehen auf das weitere Vorbringen erübrigt habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es bestehe kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn auf Einhaltung der Geschoßflächenzahl. Unter Hinweis auf näher dargestellte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (zu Tirol und Salzburg) vertritt sie die Ansicht, aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschoße sei nur dann ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn abgeleitet worden, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschoßzahl bestimmt worden sei, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft durch die Gebäudehöhe bereits festgelegt sei.

Nach Wiedergabe der Festlegungen im Bebauungsplan meint die Beschwerdeführerin weiter, wenn nun wie im gegenständlichen Fall das Maß der baulichen Nutzung bereits durch die zulässige Gebäudehöhe (durch Festlegung der Anzahl der Geschoße) und durch die Abstände von den Nachbargrenzen (Baufluchtlinien) festgelegt sei, sei im Hinblick auf das dahinter stehende Nachbarinteresse auf Licht und Luft eine mittelbare Ableitung eines Nachbarrechtes aus

den Bestimmungen über die Geschoßflächenzahl gar nicht mehr nötig, weil bereits die zulässige Gebäudehöhe samt Abstand von den Nachbargrenzen einen hinreichenden Schutz der Nachbarinteressen biete. Weil im anzuwendenden Bebauungsplan sowohl Regelungen über die Gebäudehöhe und den Nachbarabstand enthalten seien, hätten die Nachbarn kein zusätzliches subjektives Recht auf Einhaltung der Geschoßflächenzahl. Dies deshalb, weil die Geschoßflächenzahl für sich kein subjektives Recht des Nachbarn begründe, soweit sie nicht die Abstandsvorschriften und die Gebäudehöhe mitregle.

In weiterer Folge befasst sich die Beschwerde näher mit den Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes ZIen. 2000/05/0096 und 97/05/0242. Der Verwaltungsgerichtshof habe sich in diesen Entscheidungen gar nicht unmittelbar mit der Frage des Bestehens oder Nichtbestehens eines subjektiv-öffentlichen Rechtes des Nachbarn im Hinblick auf die Einhaltung der Geschoßflächenzahl auseinander zu setzen gehabt. Es sei daher auf die Judikaturlinie des Gerichtshofes zu verweisen, wonach ein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn nur dann aus den Regelungen über die Geschoßflächenzahl abzuleiten sei, wenn diese als Regelung angesehen werden könne, die einen Einfluss auf zu schützende Nachbarinteressen habe, und die Nachbarinteressen nicht bereits durch andere Regelungen geschützt seien.

In weiterer Folge führt die Beschwerde aus, dass das Bauvorhaben dem Bebauungsplan entspreche, weil keine Überschreitung der Geschoßflächenzahl vorliege. Das Stiegenhaus sei bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht zu berücksichtigen. Neben einem Verweis auf § 362 ff ABGB (Grundsatz der Baufreiheit) zitiert die Beschwerdeführerin die Ö-Norm B 1800 vom 1. Jänner 2002, wonach untergeordnete bauliche Anlagen wie z. B. Treppen, die - wie im gegenständlichen Fall - außerhalb des Bauwerksumrisses lägen, nicht zu den geschoßbezogenen Grundflächen gehörten. Unter dem Aspekt einer teleologischen Interpretation meint die Beschwerde weiter, es gehe um ein Stiegenhaus ohne jeglichen Wohnzweck, was schon zur Schlussfolgerung führe, dass Stiegenhäuser unabhängig von ihrer Ausführung bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht zu berücksichtigen seien. Die durch den Verwaltungsgerichtshof zu Balkonen, Terrassen und auch Loggien ergangene Judikatur sei daher auf diese Baubereiche nicht erstreckbar.

Weiters befasst sich die Beschwerde mit der angeblichen Überschreitung der Geschoßflächenzahl auf Grund des Vollwärmeschutzes, macht abschließend geltend, dass weder die Berufung noch die Vorstellung der mitbeteiligten Parteien gesetzesgemäß ausgeführt gewesen seien und dass auch das Recht auf ein mängelfreies Verfahren verletzt worden sei, weil die Vorstellungsbehörde - entgegen den Feststellungen der Behörde zweiter Instanz - davon ausgehe, dass die an der Nordseite mit Wärmeschutz versehene Verkleidung eine raumbildende Wirkung habe und die fraglichen Erschließungsgänge in das Gebäude integriert seien. Bei solchen gemischten Rechts- und Tatsachenfragen sei die Lösung der belangten Behörde entgegen den Tatsachenfeststellungen der Behörde zweiter Instanz aber unzulässig.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Die Mitbeteiligten erstatteten eine ausführliche Gegenschrift zur Beschwerde und beantragten ebenfalls die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. § 31 Abs. 4 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), in der Fassung LGBl. Nr. 70/1998, lautet:

"(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht

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

§ 32 Abs. 6 des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes (Oö. ROG 1994), in der hier anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 115/2005, lautet:

"(6) Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung durch Festlegung der Anzahl der Geschoße näher bestimmt oder durch Angabe des Prozentsatzes der bebaubaren Fläche beschränkt werden. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers."

§ 2 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes 1994, LGBl. Nr. 67/1994 (Oö. BauTG 1994), in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 103/1998, lautet in seinen Ziffern 1 und 25:

"1. Ausgebauter Dachraum: ein Dachraum,

a) in dem Einbauten vorhanden oder möglich sind, die durch Wände, Dachschrägen oder Decken umschlossen sind,

b) der Übermauerungen von höchstens 1,20 m über der Rohdeckenoberkante aufweist und

c) in dem Fenster - außer in den Giebelwänden - nur in Gaupenform oder als Dachflächenfenster ausgeführt werden;

ein ausgebauter Dachraum ist in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen."

...

25. Geschoß:

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

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

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

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

§ 6 Oö. BauTG 1994 regelt Ausnahmen von den Vorschriften betreffend Abstände und Vorgärten; § 6 Abs. 2 Z 3 leg. cit. hat folgenden Wortlaut:

"§ 6. (1) ..

(2) Die Mindestabstände zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) können unterschritten werden mit:

1.

...

3.

Balkonen, Terrassen, Pergolen, Freitreppen, Vordächern, Schutzdächern und angebaute Werbeeinrichtungen um 2 m; ein Mindestabstand von 2 m gegen die seitlichen und inneren Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen(n) darf jedoch nicht unterschritten werden;"

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Gaumberg" sowie der Änderungsplan Nr. 23.3 vom 3. Dezember 1987 weist für die Liegenschaft Nr. 690/13 als Bebauungsgrundlagen WR (reines Wohngebiet), II (maximale Geschoßanzahl), 0,3 (max. Grundflächenzahl), 0,5 (max. Geschoßflächenzahl) und offene Bauweise aus. Die Baufluchtlinien sind maßstäblich zu übernehmen. Der Mindestabstand zu den Nachbargrenzen hat mit Ausnahme der für Garagen vorgesehenen Flächen

3,0 m zu betragen. Eine Firsthöhe von max. 7,0 m über dem Erdgeschoßfußboden ist nur für Gebäude mit einem Geschoß bzw. Dachgeschoß festgesetzt.

2. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage war vorerst die Frage zu klären, ob überhaupt ein subjektivöffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Geschoßflächenzahl besteht.

Die Geschoßflächenzahl stellt einen der Werte dar, die nach § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes festlegen. Wenn eine Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan festgelegt ist, betrifft das in § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 genannte Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes unmittelbar auch die Einhaltung der Geschoßflächenzahl. Dies geht im Übrigen bereits implizit aus den hg. Erkenntnissen vom 19. Jänner 1999, Zl. 97/05/0242, und vom 29. August 2000, Zl. 2000/05/0096, hervor; das Fehlen einer Verletzung von Rechten der dort beschwerdeführenden Nachbarn wurde dort jeweils damit begründet, dass die Geschoßflächenzahl bei korrekter Berechnung nicht überschritten und somit Rechte der Nachbarn (auf Einhaltung der Geschoßflächenzahl) nicht verletzt wurden.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens auf Erteilung einer Baubewilligung für die Vornahme von Abweichungen war unter anderem die Vergrößerung der Gesamtgeschoßfläche durch die Vergrößerung eines Raumes im Erdgeschoß. Damit veränderte sich aber auch die Geschoßflächenzahl, auf deren Einhaltung (maximal 0,5) den Mitbeteiligten ein Rechtsanspruch zukam.

Ergänzend wird zu der von der Beschwerdeführerin dargestellten Rechtsprechung zur Tiroler Bauordnung 1989 bzw. dem Salzburger Baupolizeigesetz 1973 bemerkt, dass aus der Rechtsprechung zu den Bauordnungen anderer Bundesländer, in denen die öffentlichen-rechtlichen Einwendungen der Nachbarn jeweils unterschiedlich umschrieben werden, kein Rückschluss auf die Rechtslage in Oberösterreich gezogen werden kann.

3. Strittig ist im vorliegenden Fall die konkrete Berechnung der Geschoßflächenzahl; die Beschwerdeführerin meint, das in der Mitte des Gebäudes liegende "offene" Stiegenhaus wäre nicht in die Berechnung einzubeziehen, die Mitbeteiligten vertreten den gegenteiligen Standpunkt.

Nach § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 ist die Geschoßflächenzahl das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Der Begriff der "Gesamtgeschoßfläche", also "der gesamten Fläche aller Geschoße" eines Gebäudes, wird nirgends näher definiert.

Nun verstand man mangels einer gesetzlichen Begriffsbestimmung im zeitlichen Geltungsbereich der Oö. BauO 1976 nach dem allgemeinen Sprachgebrauch unter einem "Geschoss" die in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes, die allseits über dem Erdboden liegen und auch nicht teilweise in das Gelände (in den Hang) reichen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 16. März 1993, Zl. 92/05/0308, und vom 28. November 1995, 94/05/0349). Jetzt findet sich in § 2 Z 25 Oö. BauTG 1994 eine Umschreibung verschiedener Arten von Geschoßen; nach Neuhofer, Oö. Baurecht 2000, RZ 6 zu § 32 ROG, S. 759, entspricht der damals aus dem allgemeinen Sprachgebrauch abgeleitete Geschoßbegriff nun dem des "Vollgeschoßes" in § 2 Z 25 lit. d Oö. BauTG 1994. Daraus leiteten die Gemeindebehörden ab, dass nur die Flächen des "Vollgeschoßes" in die Gesamtgeschoßfläche einzuberechnen und der Berechnung der Geschoßflächenzahl zu Grunde zu legen seien.

Die Geschoßflächenzahl steht - wie bereits dargestellt - im Zusammenhang mit der Beschränkung der Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes und dient den Nachbarinteressen insofern, als die Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem angegebenen Bauzweck (hier: Wohnnutzung) dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen begrenzt wird. Dem entsprechend sind auch Dachgeschoße gemäß § 2 Z 25 lit. a Oö. BauTG 1994, selbst wenn sie die Begriffsmerkmale eines Vollgeschoßes nicht erreichen, in der Regel in die Geschoßflächenzahl einzuberechnen, nicht hingegen ausgebauten Dachräume gemäß § 2 Z 1 Oö. BauTG 1994.

Es kann daher bei der Berechnung der Gesamtgeschoßfläche nicht allein auf das Vorliegen der Voraussetzungen eines Vollgeschoßes ankommen; zumal darüber hinaus auch Dachgeschoße eingerechnet werden.

Angesichts dessen ist bei der Beantwortung der Frage, ob das Stiegenhaus im vorliegenden Fall als Geschoßfläche zu berücksichtigen ist, nicht vorrangig darauf abzustellen, ob es - wie es für die Qualifikation eines Vollgeschoßes entscheidend wäre - durch aufgehendes Außenmauerwerk oder durch Außenwände abgeschlossen wird oder nicht.

Wie aus den Planunterlagen und den im Akt erliegenden Fotos hervorgeht, ist im vorliegenden Fall die in der Mitte des Gebäudes liegende Stiegenanlage zwar an der Außenseite fensterartig offen, sie ist aber an drei Seiten von Wänden

umgeben, die auch nach oben hin von den jeweiligen Geschoßdecken ganz oder teilweise abgeschlossen sind. Das Stiegenhaus weist an seiner Außenseite aber keine Außenmauer, sondern eine mit Wärmeschutz versehene Verkleidung (12 cm Abmauerung, 5 cm Vollwärmeschutz innen, 8 cm Vollwärmeschutz außen) auf, die diesen Bereich nach außen hin abschließt und in das Gebäude integriert. Damit entsteht der Eindruck eines geschlossenen Baukörpers, zu dem auch das Stiegenhaus als räumlich abgeschlossener Bestandteil zählt.

Dass die Stiegenanlage dem Zweck des Gebäudes (hier: Wohnnutzung) dient, liegt auf der Hand; sie ist weiters durch den raumbildenden Charakter der Ausführung der Brüstungsmauern und der (teilweise) durchgezogenen Geschoßdecken in den Baukörper vollständig integriert. Die Fläche des Stiegenhauses ist daher ebenfalls in die Gesamtgeschoßfläche und damit in die Geschoßflächenzahl einzuberechnen.

Dafür spricht auch der Umstand, dass bereits bei Ausführung einer "Außenmauer" im Brüstungsbereich des Stiegenhauses (ein Unterschied, der nach außen hin nicht zu bemerken wäre), umso mehr aber für den Fall des - den Käufern der Wohnungen ja in Aussicht gestellten - Einsetzens von Fenstern in die Öffnungen des Stiegenhauses die Flächen des Stiegenhauses jedenfalls in die Geschoßflächenzahl einzuberechnen wäre, ohne dass sich dadurch der Zweck, die Nutzung dieser Flächen oder das Erscheinungsbild nach außen maßgeblich änderte.

Dazu kommt als weitere Überlegung, dass § 6 Abs. 2 Z 3 Oö. BauTG 1994 hinsichtlich näher genannter Vorbauten Ausnahmen von den Abstandsvorschriften vorsieht, woraus der Schluss zu ziehen ist, dass (nur) diese Arten von Vorbauten nicht in die Gesamtgeschoßfläche einberechnet werden müssen. Eine dieser Ausnahmen nennt ausdrücklich "Freitreppen"; eine solche liegt aber nach den vorliegenden Bauplänen und Fotos eindeutig nicht vor, sodass auch aus dieser Bestimmung nicht auf die Nichteinrechnung des Stiegenhauses geschlossen werden kann.

Schließlich ist auch aus dem Umstand, dass das Oö. BauTG 1994 eine gesonderte Definition des Begriffes "Hauptstiege" oder "Haupteingang" in § 2 Z 28 kennt, für die Beschwerdeführerin nichts zu gewinnen, weil diese Definition keinen Bezug zum Begriff des Geschoßes bzw. der Gesamtgeschoßfläche herstellt. Schließlich liegt schon deshalb kein "Sicherheitsstiegenhaus" nach § 2 Z 38 BauTG 1994 vor, weil das Stiegenhaus - entgegen der planwidrigen Behauptung der Beschwerdeführerin in der Beschwerde - nicht im Erdgeschoß, sondern im Kellergeschoß direkt ins Freie führt.

War das Stiegenhaus aber in die Berechnung der Gesamtgeschoßfläche einzubeziehen, so lag - dies wird von der Beschwerdeführerin nicht in Zweifel gezogen - eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl schon durch den Altbestand vor, die durch die projektierte zusätzliche Bauführung vergrößert wird; die mit dem angefochtenen Bescheid erfolgte Feststellung der Verletzung von Rechten der Mitbeteiligten erfolgte somit zu Recht.

Ergänzend wird bemerkt, dass die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Verfahrensmängel nicht vorliegen; die belangte Behörde traf keine neuen Feststellungen zum Sachverhalt, sondern beurteilte den festgestellten Sachverhalt in einer anderen Weise; eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführerin geht damit nicht einher.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie nach § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Das Kostenersatzbegehren der nicht durch einen Rechtsanwalt vertretenen mitbeteiligten Parteien war abzuweisen (vgl. dazu aus der ständigen Rechtsprechung zB. das hg. Erkenntnis vom 19. Jänner 1999, 96/08/0269).

Wien, am 17. März 2006

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4Baurecht NachbarNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2005050151.X00

Im RIS seit

20.04.2006

Zuletzt aktualisiert am

16.03.2011

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at