jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2003/4/3 2001/05/0024

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.04.2003

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Kärnten;
L70702 Theater Veranstaltung Kärnten;
L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten;
L82000 Bauordnung;
L82002 Bauordnung Kärnten;
L82252 Garagen Kärnten;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §45 Abs3;
AVG §52;
AVG §66 Abs4;
AVG §8;
BauO Krnt 1996 §17 Abs1;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3 litf;
BauRallg;
BauvorschriftenG Krnt 1985 §4;
BauvorschriftenG Krnt 1985 §5;
BauvorschriftenG Krnt 1985 §9 Abs2 lita;
BauvorschriftenG Krnt 1985 §9 Abs2 litb;
B-VG Art119a Abs5;
GdPlanungsG Krnt 1995 §25 Abs1 litd;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde der Renate Wild in Krumpendorf, vertreten durch Dr. Gert Seeber, Rechtsanwalt in Klagenfurt, Pierlstraße 33, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 21. August 2000, Zl. 8 B-BRM-254/8/2000, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Andreas Kimeswenger in Klagenfurt, vertreten durch Herzog, Angerer & Todor-Kostic, Rechtsanwälte in Klagenfurt, Neuer Platz 5/II, 2. Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee) zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- und der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in Höhe von EUR 908,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Erstmitbeteiligte ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 245/13, KG Pritschitz. Er beantragte am 4. Februar 1998 bei der zweitmitbeteiligten Gemeinde die Erteilung einer Baubewilligung für Zu- und Umbauten des auf dem Grundstück bewilligten Wohnhauses sowie die Errichtung eines Carports (später: Garage). Im Zuge der Umbauarbeiten sollte insbesondere durch eine Aufmauerung das Obergeschoß ausgebaut sowie ein Spitzboden geschaffen und im Zuge dessen an der Westseite des Gebäudes eine Schleppgaupe eingebaut werden.

Die Beschwerdeführerin ist gemeinsam mit ihrem Ehemann Eigentümerin des in westlicher Richtung angrenzenden, gleichfalls mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes Nr. 245/12. Die Verständigung von der für 17. März 1998, 14.30 Uhr, anberaumten Bauverhandlung wurde der Beschwerdeführerin erst am 16. März 1998 durch postamtliche Hinterlegung zugestellt und (nach ihren Angaben) am Tag der Verhandlung von ihr behoben. Bei der Bauverhandlung war sie nicht anwesend.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der zweitmitbeteiligten Gemeinde vom 6. April 1998, Aktenzahl 235/3/98-II, wurde dem Erstmitbeteiligten für das geänderte Vorhaben die Baubewilligung erteilt. Der Beschwerdeführerin wurde dieser Bescheid am 7. Mai 1998 zugestellt.

Die Beschwerdeführerin richtete am 16. Mai 1998 ein Schreiben mit dem Betreff "Antragstellung auf behördliche Maßnahmen beim Bauvorhaben (Erstmitbeteiligter)! Bescheid mit Aktenzahl 235/3/98- II"an den Bürgermeister. Darin wird auf eine Besprechung mit dem Erstmitbeteiligten verwiesen, bei welchem letzterer eine Abweichung der Firsthöhe um 90 cm zum bestehenden Objekt genannt und eine Planvorlage gezeigt habe, auf welcher lediglich der Maßstab, aber nicht die Gesamthöhe angegeben gewesen sei. Mit dieser Erhöhung sei man einverstanden gewesen. Am 14. und 15. Mai sei der neue Dachstuhl aufgestellt worden, der die Firsthöhe des alten Objektes um mindestens 2 m übertreffe. Der Bürgermeister werde ersucht, zu überprüfen, ob für diesen Baufortschritt eine baubehördliche Genehmigung vorliege bzw. ob dieser dem Bebauungsplan der Gemeinde, der Schattenflächenverordnung sowie den Brandsicherheitsbestimmungen entspreche. Der Abstand des Hauses des Erstmitbeteiligten zum Grundstück der Beschwerdeführerin betrage maximal drei Meter.

In einer Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 8. Juni 1998 wurde festgehalten, dass das auf dem Grundstück befindliche Altobjekt tatsächlich gegenüber den im Jahr 1951 bewilligten Unterlagen um ca. 1,0 m Firsthöhe zu niedrig ausgeführt worden sei. Im Einreichplan vom 17. März 1998 sei die Firsthöhe nicht wie in der Natur vorhanden dargestellt, sondern vom Bauplan aus dem Jahre 1951 übernommen worden. Insofern ergebe sich eine nicht korrekte Darstellung des Altbestandes. Auf die beantragte Baubewilligung habe dies insofern keine Auswirkung als im zitierten Bauplan die Gesamthöhe des Objektes mit 8,75 m bezogen vom fertigen Erdgeschoßfußboden als geplantes Objekt ordnungsgemäß ausgewiesen werde.

Der Gemeindevorstand wies die Berufung der Beschwerdeführerin mit Bescheid vom 23. März 1999 als unbegründet ab, die Beschwerdeführerin erhob Vorstellung.

Mit Bescheid vom 20. Mai 1999 hob die belangte Behörde den Bescheid des Gemeindevorstandes vom 23. März 1999 auf. Die Bestimmung des § 41 Abs. 2 1. Satz AVG sei nicht eingehalten worden. Die Eingabe vom 16. Mai 1998 habe einen begründeten Berufungsantrag enthalten und die formalen Erfordernisse für eine zulässige Berufung lägen vor.

Der Beschwerdeführerin stehe ein subjektives Recht auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen zu. Die Beschwerdeführerin rüge zu Recht als grobe Mangelhaftigkeit des Verfahrens, dass der Gemeindevorstand als Berufungsinstanz hinsichtlich der Geschoßflächenzahl zwar eine Begutachtung durch einen Bausachverständigen veranlasst habe, diese aber weder ihrem vollen Inhalte nach der Berufungswerberin zur Kenntnis gebracht habe, noch ihr die Möglichkeit eingeräumt worden sei, zu diesem Gutachten eine Stellungnahme abzugeben. Der von der Beschwerdeführerin ebenfalls gerügte Mangel, dass sich der Gemeindevorstand hinsichtlich der Abstandsflächen mit einem Hinweis auf eine Gesamtprüfung durch den Bausachverständigen im Rahmen der Vorprüfung begnügt habe bzw. ein Sachverständigengutachten fehlte, falle im vorliegenden Fall umso schwerer ins Gewicht, als die im

baubehördlich genehmigten Lageplan dargestellten westlichen Abstandsflächen zum Teil in das Grundstück der Beschwerdeführerin hineinragte. Hinsichtlich der Geschoßanzahl sei hingegen verglichen mit dem genehmigten Altbestand keine Veränderung eingetreten.

Daraufhin erstattete der Amtssachverständige Ing. L am 21. Juli 1999 ein Gutachten, in welchem er feststellte, dass das gegenständliche Gebäude ebenso wie das westlich benachbarte Gebäude (der Beschwerdeführerin) 2½-geschossig in Erscheinung trete, da der Spitzboden nicht als Vollgeschoß zu werten sei. Somit könne auch die Geschoßanzahl mit 2½ Geschoßen als übereinstimmend mit dem textlichen Bebauungsplan angesehen werden. Dem bestehenden Grenzabstand von 2,9 m zur westlichen Anrainerparzelle könne "zugestimmt werden", da einerseits die Gebäudeflucht mit Grenzabstand Bestand sei und andererseits ein Umbau gemäß Projektunterlagen ohne diese Unterschreitung nicht möglich sei. Der von ihm ermittelte Schattenwurfpunkt beeinträchtige nicht den Lichteinfall der bestehenden Wohnräume des westlich angrenzenden Gebäudes, da diese einen Grenzabstand von 2,70 m aufwiesen.

Der Gemeindevorstand erachtete dieses Gutachten, nachdem die Beschwerdeführerin dazu am 3. August 1999 Stellung genommen hatte, in seinem Bescheid vom 27. August 1999 als schlüssig und wies die Berufung der Beschwerdeführerin erneut als unbegründet ab. Hinsichtlich der behaupteten Verletzung der Abstandsflächenregelung stelle der Sachverständige fest, dass die Voraussetzungen des § 9 der KBV gegeben seien.

Mit Bescheid vom 22. Oktober 1999 hob die belangte Behörde diesen Bescheid des Gemeindevorstandes auf Grund einer Vorstellung der Beschwerdeführerin auf. Die in § 5 KBV normierten Abstandsflächen im Bereich der Dachgaube und im südwestlichen Teil des Gebäudes seien nicht gegeben. Für eine Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 2 KBV sei zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepasst ist, ohne Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen errichtet werden könne.

Ing. L erstattete in der Folge ein ergänzendes Gutachten. Der Grenzabstand zur westlichen Anrainerparzelle betrage, wie im Gutachten vom 21. Juli 1999 angeführt, 2,9 m. Dieser Abstand stelle auch den genehmigten Altbestand dar. Die im westlichen Bereich des Obergeschoßes geplante Aufmauerung auf 1,5 m Traufenhöhe über dem Obergeschoßniveau mit Neuerrichtung des Dachstuhles und Einbau einer Schleppgaupe sei für die Errichtung der geplanten Wohnräume in diesem Bereich des Obergeschoßes notwendig, da ansonsten einerseits die geforderte Mindestbelichtungsfläche für Wohnräume von 10 % der Bodenfläche und andererseits die Mindestraumhöhe für Wohnräume im Dachgeschoß mit mindestens 2,4 m auf mindestens 50 % der Bodenfläche (nicht ?) eingehalten werden könne.

Aus den vorliegenden Planunterlagen gehe hervor, dass bei dieser geplanten Ausführung die beschriebenen Mindestmaße für die Errichtung von Wohnräumen eingehalten würden. Es sei daher festzustellen, dass ohne diese geplante Aufmauerung und den Einbau der Schleppgaupe die geplanten Räume im Dachgeschoß nicht als Wohnräume genehmigt werden könnten. Es könne daher das Vorhaben ohne Verringerung der Abstandsflächen nicht errichtet werden. Das Vorhaben könne auf Grund der Größe und Form des Grundstückes als angepasst angesehen werden und sei ohne Verringerung der Abstandsflächen nicht zu verwirklichen. Diesbezüglich werde auf das Gutachten vom 21. Juli 1999 verwiesen.

Das Ortsbild werde nicht beeinträchtigt und durch die geplanten Umbaumaßnahmen zumindest in gleicher Weise wie bisher bestehend beibehalten. Da auch die westliche Bauflucht beibehalten werde, könne das Vorhaben als der Größe und Form des Grundstückes angepasst angesehen werden. Weiters könne das Vorhaben auf Grund der Lage des Grundstückes sowie auf Grund der Situierung des Altbestandes ohne Verringerung der Abstandsflächen nicht errichtet werden. Auch könne bei Unterschreitung der Abstandsflächen das westliche Nachbargrundstück entsprechend dem Bebauungsplan der Gemeinde bebaut werden.

Nach einer Äußerung der Beschwerdeführerin ergänzte der Sachverständige sein Gutachten am 18. Jänner 2000 dahingehend, dass die tatsächliche Höhe des Altbestandes aktenkundig und eindeutig aus der Schnittdarstellung des Einreichplanes vom Jänner 1998 (Änderung Februar 1998) erkennbar sei. Er stellte klar, dass es sich bei Obergeschoß und Dachgeschoß um ein und dasselbe Geschoß handle. Der verbleibende Dachraum bis zum First sei als Spitzboden bezeichnet und sei kein Wohnraum. Seine Auffassung, wonach das Vorhaben auf Grund der Größe und Form des Grundstückes als angepasst anzusehen sei, begründete er mit der Geschoßflächenzahl. Das Grundstück sei Richtung Süden stark abfallend.

Diese Stellungnahme des Ing. L wurde der Beschwerdeführerin zunächst nicht zur Kenntnis gebracht. Sie wurde allerdings im Bescheid des Gemeindevorstandes vom 24. Jänner 2000 wörtlich wiedergegeben und ebenso wie das Gutachten vom 15. November 1999 als schlüssig und nachvollziehbar erachtet. Mit diesem Bescheid wies der Gemeindevorstand die Berufung der Beschwerdeführerin erneut als unbegründet ab.

Die Beschwerdeführerin erhob abermals Vorstellung. Es stimme nicht, dass der Altbestand aus den Einreichunterlagen ersichtlich sei. Vielmehr sei nur dargestellt, wie der Altbestand hätte ausgeführt werden sollen. Die Bezeichnung der Geschoße entspreche nicht der Kärntner Bauordnung. Der Gemeindevorstand habe sich nicht damit auseinander gesetzt, was der Mitbeteiligte wirklich bewilligt haben wolle. Das geänderte Vorhaben sei weitestgehend schon umgesetzt. Die Berechnung der Geschoßflächenzahl sei ebenso wie die Ermittlung der Traufen- bzw. Gesamtbauhöhe unrichtig.

Die belangte Behörde holte zunächst ein Gutachten des Amtssachverständigen DI R vom 16. Juni 2000 ein. Dieser stellte ausdrücklich klar, dass sich sein Gutachten ausschließlich auf den Einreichplan vom Jänner 1998 mit Änderungen im Februar 1998 beziehe. Auch die Geschoßbezeichnungen (Unter-, Erd-, Obergeschoß, Spitzboden) seien aus diesem Einreichplan übernommen worden. Als Geschoßflächenzahl wurde (unter Einbeziehung von Teilen des Untergeschoßes) ein Wert von 0,56 errechnet. Somit bleibe selbst bei einer großzügigen Annahme der Geschoßflächen für das Untergeschoß sowie den Spitzboden die Geschoßflächenzahl noch erheblich unter dem laut Bebauungsplan maximal zulässigen Wert von 0,6.

Die verschiedenen Höhen seien aus dem Einreichplan "Ansichten" mittels Maßstabes gemessen worden, während die kotierten Maße dem Einreichplan "Grundrisse, Schnitte" entnommen worden seien. Höchster schattenwerfender Punkt sei jener an der Südwestecke der Schleppgaupe mit 6,30 m. Daraus würde sich auf Grund des § 5 KBV ein Maximalabstand von 3,78 m ergeben. Da der kotierte Grenzabstand des gegenständlichen Gebäudes (westliche Gebäudeflucht) zur westlichen Anrainerparzelle gemäß Lageplandarstellung 2,90 m betrage, liege die Abstandsfläche in diesem Bereich in einer Tiefe von 0,88 m auf Fremdgrund (Parzelle Nr. 245/12 der Beschwerdeführerin). Daraus ergebe sich, dass für das Wohnhaus der Beschwerdeführerin, welches rund 2,70 m von dieser Grundgrenze Richtung Westen entfernt liege, der freie Lichteinfall in die Wohnräume gemäß § 48 KBV gewährleistet sei. Die Abstandsfläche Richtung Süden befinde sich auf Eigengrund. In diesem Zusammenhang sei festzustellen, dass beim Bauvorhaben die Voraussetzungen des § 9 KBV für eine Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen vollinhaltlich gegeben seien.

Die Beschwerdeführerin bemängelte in ihrer Stellungnahme vom 20. Juli 2000, dass DI R das Vorhaben nur auf Grund der vorliegenden Pläne beurteilt und nicht einen Ortsaugenschein am davon abweichenden Altbestand durchgeführt habe. Das Erdgeschoß (Untergeschoß) liege nirgends zur Gänze unter dem Gelände. Nach der Bebauungsplanverordnung könne das Geschoß aber nur dann bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab. Die Beschwerdeführerin habe eingewendet, der Altbestand sei in den Plänen unrichtig dargestellt, jedoch in keiner Weise dargetan, worin diese Unrichtigkeit konkret bestünde. Ein Vergleich des Planes aus dem Jahr 1951 und für das gegenständliche Vorhaben lasse die Errichtung eines zusätzlichen Geschoßes nicht erkennen, die der Beschwerdeführerin zugekehrte Front weise auch nur zwei Geschoße auf. Ein Änderungsansuchen sei nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Berechnungen des Sachverständigen DI R seien hinsichtlich der Geschoßflächenzahl nachvollziehbar, zu den Höhenangaben in diesem Gutachten habe sich die Beschwerdeführerin nicht geäußert. Eine maximal zulässige Gebäudehöhe für Wohngebäude sei im Bebauungsplan nicht normiert. Der Sachverständige habe auch dezidiert darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 KBV vollinhaltlich gegeben seien. Somit sei die Beschwerdeführerin in ihren Rechten nicht verletzt worden.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Dieser lehnte mit Beschluss vom 27. November 2000, Zl. B 1610/00-3, die Behandlung der Beschwerde ab und trat sie antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof ab. Die Beschwerdeführerin erachtet sich nach Beschwerdeergänzung durch den angefochtenen Bescheid in ihren subjektiven Rechten als Anrainerin verletzt und macht weiters Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete, wie auch die erstmitbeteiligte Partei, eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die im vorliegenden Fall anzuwendenden Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 lauten:

"§ 17

Voraussetzungen

(1) Die Behörde hat die Baubewilligung zu erteilen, wenn dem Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Die Baubewilligung darf nur mit schriftlichem Bescheid erteilt werden.

(...)

§ 19

Versagung

(1) Sind die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung nicht gegeben und können sie durch Auflagen nach § 18 Abs 1 nicht hergestellt oder können die Auflagen nach § 18 Abs 3, 5 und 6 nicht erfüllt werden, ist die Baubewilligung zu versagen.

(2) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Parteien (§ 23 Abs 1 bis 4) stehen der Erteilung der Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind; andernfalls sind sie abzuweisen.

(...)

§ 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 (...)

(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.

(...)"

Die Beschwerdeführerin behauptet in ihrer Beschwerde eine Überschreitung der Gebäudehöhe, der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes, sowie von Abstandsbestimmungen.

Es ist zunächst festzuhalten, dass die belangte Behörde (ebenso wie der Gemeindevorstand) in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes davon ausgegangen ist, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand dieses Verfahrens ist das in den Einreichplänen aus Jänner/Februar 1998 dargestellte Projekt. Somit kommt es entgegen den Beschwerdebehauptungen auf eine allenfalls bereits bestehende konsenswidrige Ausführung eines Bauvorhabens - das Gebäude wies eine um rund 1 m niedrigere Firsthöhe auf, als es die Baubewilligung aus 1951 erlaubt hatte - nicht an.

Die Beschwerdeführerin wurde durch den Bauplan, insbesondere die Schnittdarstellung A-A, vollständig über die beabsichtigte Gebäudehöhe informiert, zumal der Ausgangspunkt der Höhendarstellung, die Fußbodenoberkante Erdgeschoß +- 0,00, unverändert geblieben ist. Die Beschwerdeführerin konnte, allenfalls unter gleichzeitiger Einsicht in den Bauplan aus 1951, aus dem Bauplan nicht ableiten, dass die Firsthöhe nicht höher als der vorhanden Bestand sei, sondern nur, dass die Firsthöhe gleich dem 1951 bewilligten Vorhaben sei. Eine offenkundige Unrichtigkeit oder Unschlüssigkeit, durch die der Beschwerdeführerin entscheidungswesentliche Informationen über das Bauvorhaben verborgen geblieben sein könnten, vermag der Verwaltungsgerichtshof jedenfalls in den Plänen nicht zu erkennen, sodass auch die diesbezügliche Verfahrensrüge unberechtigt ist.

Zu einer Verletzung im Recht auf Einhaltung der Bebauungshöhe kann es durch unrichtige Höhenangaben im Übrigen schon deshalb nicht gekommen sein, weil in § 5 des Bebauungsplanes, der Ermächtigung des § 25 Abs. 1 lit. d GemPlG entsprechend, lediglich Vorschriften über die Anzahl der Geschoße enthalten sind, nicht aber eine Bauhöhe festgelegt wird. Gemäß § 5 des Bebauungsplanes richtet sich die Anzahl der Geschoße nach der umliegenden Bebauung (Objektsbeständen), nach der Beurteilung des Ortsbildes sowie nach der Grundstücksgröße und nach der im § 3 festgelegten baulichen Ausnutzung.

Dass die Geschoßzahl der umliegenden Bebauung entspricht, hat Ing. L in seinem Gutachten vom 21. Juli 1999 festgestellt; dies lässt sich durch die vorgelegten Fotos auch ohne weiteres nachvollziehen. Diesen Ausführungen ist die Beschwerdeführerin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Die Beschwerdeführerin ist also nicht im Recht auf Einhaltung der Bebauungshöhe verletzt worden.

Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit bringt sie vor, der von der belangten Behörde herangezogene Sachverständige komme zu einer unrichtigen Geschoßflächenzahl, weil er das Stiegenhaus und die Fläche der Sauna (mit Außenmaßen) nicht in die Berechnung einbezogen habe.

§ 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (GemPlG)

lautet auszugsweise:

"§ 25 Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Im textlichen Bebauungsplan sind festzulegen:

(...)

b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke,

(...)

d) die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe,

(...)

(4) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist durch die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt. Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist so festzulegen, dass für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.

(...)"

§ 3 Abs. 1 des Bebauungsplanes der mitbeteiligten Gemeinde vom 16. März 1993 wählt für die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke die Geschoßflächenzahl und präzisiert die Definition des Gesetzes dahingehend, dass die Geschoßflächen von Außengrenze zu Außengrenze nach der äußeren Begrenzung zu messen sind. Weiters bestimmt § 3 Abs. 6 des Bebauungsplanes, dass jener Teil der Geschoße eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem projektierten Gelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, in die Berechnung einbezogen wird, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen. Der ausgebaute Teil eines Dachgeschoßes wird nach § 3 Abs. 7 leg. cit. in die Berechnung miteinbezogen.

§ 25 Abs. 4 GemPlG differenziert bei der Geschoßflächenzahl nicht nach der Art der Geschoße. Es kommt für die Ermittlung dieser Zahl also grundsätzlich nicht darauf an, ob ein Unter-, Dach- oder sonstiges Geschoß vorliegt. Einschränkungen ergeben sich jedoch aus § 3 Abs. 6 und 7 des Bebauungsplanes.

Der Amtssachverständige DI R hat in seinem Gutachten unter Bezugnahme auf die letztgenannten Bestimmungen die Geschoßflächen berechnet und dabei auch Teile des Untergeschoßes einbezogen. Zum diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin bleibt unverständlich, wieso gerade die Sauna (welche sich eindeutig - siehe Ostansicht - in jenem Teil des Untergeschoßes befindet, der nicht aus dem Gelände hervorragt) in die Berechnung mit einzubeziehen gewesen wäre. Weiters findet sich im Gutachten (auch bei einem Vergleich mit den Grundrissplänen) kein Anhaltspunkt dafür, dass die auf ein Geschoß entfallenden Stiegenhäuser aus den Geschoßflächen herausgerechnet worden wären.

Eine Verletzung der Beschwerdeführerin im Recht auf Einhaltung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes liegt somit nicht vor.

Die nach § 7 Abs. 4 des Bebauungsplanes hinsichtlich der Abstandsflächen anzuwendenden maßgeblichen Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften (KBV) lauten:

"§ 4

Abstände

(1) Oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander und von der Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben. Der Abstand ist in Abstandsflächen (§ 5) auszudrücken.

(...)

§ 9

Verringerung der Tiefe von Abstandsflächen

(1) Die sich aus §§ 4 bis 7 ergebende Tiefe von Abstandsflächen ist zu verringern, wenn in einem vorhandenen Baubestand bereits Abstände verwirklicht sind, die von den Bestimmungen der §§ 4 bis 7 abweichen, Interessen der Sicherheit nicht entgegenstehen und insgesamt ein den öffentlichen Interessen zumindest in gleicher Weise wie bisher entsprechender Zustand beibehalten wird.

(2) Die Tiefe der Abstandsflächen ist überdies zu verringern, wenn das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepasst ist, ohne Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen nicht errichtet werden könnte und wenn

a) im Hinblick auf die Lage und Form des Grundstückes sowie eine zweckmäßige Bebauung und den Verwendungszweck des Gebäudes keine Interessen der Gesundheit oder der Sicherheit oder des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden,

b) bei auf dem eigenen oder auf benachbarten Grundstücken bestehenden sowie auf dem eigenen Grundstück zu errichtenden Gebäuden, die Aufenthaltsräume enthalten, ein Lichteinfall im Sinne des § 48 Abs 1 erster und zweiter Satz nicht verhindert wird,

c) eine der Größe und Form von unbebauten benachbarten Grundstücken entsprechende Errichtung von Gebäuden bei Einhaltung der sich aus §§ 4 bis 7 ergebenden Abstände nicht verhindert wird und

d) eine nach einem Bebauungsplan mögliche Verbauung von unbebauten Nachbargrundstücken bei Einhaltung der sich aus §§ 4 bis 7 ergebenden Abstände nicht verhindert wird."

Der Verwaltungsgerichtshof hat zu den §§ 4 ff KBV bereits mehrfach ausgesprochen, dass dem Nachbarn ein Rechtsanspruch darauf zusteht, dass nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die (vom Bauwerber begehrte) Ausnahme gewährt wird (zB Erkenntnis vom 3. Juli 2000, Zl. 99/05/0266). Durch die Aufmauerungen im Dachgeschoß im Bereich der der Beschwerdeführerin zugewendeten Schleppgaupe wird die nach § 5 KBV erforderliche Abstandsfläche gegenüber dem Bestand erhöht.

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin sollen die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 KBV für eine Verringerung der Abstandsfläche deshalb nicht gegeben sein, weil das projektierte Gebäude vier Vollgeschoße aufweise, was mit dem Ortsbild unvereinbar sei.

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass aus Vorschriften über die Beachtung des Ortsbildes grundsätzlich keine Nachbarrechte erwachsen (Hauer, Der Nachbar im Baurecht5, 315 f).

Ortsbildrelevant könnte im Spitzboden, den die Beschwerdeführerin als drittes Obergeschoß bezeichnet, wohl auch nur die Verglasung der dem Grundstück der Beschwerdeführerin nicht zugewendeten südseitigen Giebelfläche sein; insofern ist ein Eingriff in die Nachbarrechte der Beschwerdeführerin nicht denkbar. Inwiefern die mit der Abstandsfläche in Zusammenhang stehende Aufmauerung und der Einbau der Schleppgaupe der Größe und Form des Grundstückes nicht angepasst sein sollen, vermag die Beschwerdeführerin auch in der Beschwerde nicht darzulegen, zumal der von den Gemeindebehörden beigezogene Sachverständige in dieser Hinsicht eine nachvollziehbare Begründung (Einhaltung der Geschoßflächenzahl, starkes Gefälle des Grundstückes) geliefert hat. Ebenso sind keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass durch die Schleppgaupe offenkundig Interessen der Gesundheit, der Sicherheit oder des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden könnten. Den diesbezüglichen gutachterlichen Äußerungen ist die Beschwerdeführerin immer nur durch pauschale Bestreitungen, nicht aber konkret auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Der von der belangten Behörde beigezogene Sachverständige hat anhand des Planes exakt ermittelt, dass auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin der Lichteinfall (§ 9 Abs. 2 lit. b KBV) nicht gehindert wird. Die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 lit. c und d KBV konnten für den Beschwerdefall nicht von Bedeutung sein, da das Grundstück der Beschwerdeführerin nicht unbebaut ist.

Die Beschwerdeführerin wird somit in ihrem subjektiven Recht auf Einhaltung der Abstandsflächen nicht verletzt.

Die Beschwerdeführerin rügt als Verfahrensmangel, die Ausführungen des Ing. L vom 18. Jänner 2000 seien ihr nicht übermittelt worden. Diese Stellungnahme ist im Berufungsbescheid vom 24. Jänner 2000 wörtlich wiedergegeben. Die Beschwerdeführerin ist in ihrer dagegen gerichteten Vorstellung auch auf die Äußerung von Ing. L eingegangen und die gegen das Gutachten gerichteten Argumente wurden von der Vorstellungsbehörde behandelt. Der der Gemeindebehörde unterlaufene Verfahrensfehler ist damit als saniert anzusehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 1995, Zl. 94/05/0290).

Ohne Bedeutung ist es, ob der Erstmitbeteiligte, wie von der Beschwerdeführerin behauptet, am 12. Oktober 1998 (also nach Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides) die Genehmigung einer Änderung des Bauvorhabens beantragt hat. Über eine derartige Änderung hat zunächst die Behörde erster Instanz in einem gesonderten Verfahren

abzusprechen, wo auch die Beschwerdeführerin Einwendungen gegen das geänderte Vorhaben erheben kann.

Die von der Beschwerdeführerin behaupteten Rechtsverletzungen liegen somit allesamt nicht vor. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001. Wien, am 3. April 2003

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Baurecht Nachbar Gutachten Parteiengehör Parteieneinwendungen Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Parteiengehör Sachverständigengutachten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:2001050024.X00

Im RIS seit

22.05.2003

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at