jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2013/12/10 2012/05/0162

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.12.2013

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;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z25;
B-VG Art119a Abs5;
PZV OÖ 1996;
ROG OÖ 1994 §15 Abs1 Z2;
ROG OÖ 1994 §32 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail sowie die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz und die Hofrätinnen Mag. Rehak und Dr. Leonhartsberger als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Köhler, über die Beschwerde 1. der K T und 2. des F H, beide in Linz, beide vertreten durch Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Mozartstraße 11/6, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 8. Februar 2010, Zl. IKD(BauR)-013734/6-2010- Ma/Wm, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. W F, 4020 Linz; 2. Landeshauptstadt Linz, Hauptplatz 1, 4041 Linz), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zur Vorgeschichte ist auf das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl.2006/05/0292, zu verweisen. Daraus ist festzuhalten, dass der Erstmitbeteiligte mit Eingabe vom 31. Jänner 2005 beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz die Erteilung einer Baubewilligung für eine Aufstockung und Fassadenerneuerung des Gebäudes K. Gasse 10 beantragt hat. Das Bauvorhaben umfasst auch die Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes "in der Garage im Sandstollen".

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der gegenüberliegenden Liegenschaft K. Gasse 7.

Für die Bauliegenschaft sieht der Bebauungsplan drei Vollgeschoße ohne allfällige Dach- und Kellergeschoße vor. Der Bebauungsplan erlaubt zusätzlich zur Vollgeschoßanzahl die Errichtung eines zurückgesetzten Geschoßes auf einem Vollgeschoß. Auf der Fläche hinter der hinteren Baufluchtlinie sind Abstellplätze und oberirdische Garagen unzulässig.

Mit dem genannten Erkenntnis vom 16. Dezember 2008 wurde der Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 31. Oktober 2006 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, ohne weiteres Ermittlungsverfahren habe die Berufungsbehörde allein anhand der Plandarstellung die entscheidende Feststellung getroffen, dass sich Erd- und Obergeschoß nicht zur Gänze über dem anschließenden Gelände befänden. Die diesbezügliche Bestreitung der Beschwerdeführer habe nicht mit dem Hinweis darauf abgetan werden können, dass das Baugenehmigungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren sei. Projektgegenständlich sei nämlich nur die Aufstockung und die Fassadenerneuerung, der Geländeverlauf hingegen sei "Bestand". Die Berufungsbehörde wäre gehalten gewesen, ein Ermittlungsverfahren hinsichtlich des Geländeverlaufs durchzuführen. Die Nachbarn könnten auch hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes die Einhaltung des Bebauungsplans geltend machen. Daher sei es im Beschwerdefall von wesentlicher Bedeutung, ob die Garage im Hof, also oberirdisch, oder im Sandstollen, also unterirdisch, errichtet werde.

In der Folge des hg. Erkenntnisses vom 16. Dezember 2008 behob die belangte Behörde mit Bescheid vom 11. März 2009 den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 6. Juni 2006 und wies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Landeshauptstadt Linz zurück.

In weiterer Folge legte der Erstmitbeteiligte am 13. Mai 2009 einen ergänzten Bauplan, beinhaltend den Grundriss Erdgeschoß (im ursprünglich Bauplan offensichtlich irrtümlich als Untergeschoß bezeichnet), den Grundriss des ersten Obergeschoßes sowie einen Schnitt vor.

Dazu führte der bautechnische Amtssachverständige Ing. H. in einer Stellungnahme vom 8. Juni 2009 aus, nach Prüfung der Planunterlagen und Durchführung eines Ortsaugenscheines könne festgestellt werden, dass der in den Plänen dargestellte Geländeverlauf bzw. der Einschnitt des Baukörpers in das Urgelände den Angaben entspreche. Der Garagenraum sei unverändert im Stollensystem vorhanden. Der westliche Bereich des Gebäudes reiche bis zur Höhe der Decke über dem Untergeschoß in das Urgelände.

Die Beschwerdeführer äußerten sich dazu in einer Stellungnahme vom 20. Juli 2009 im Wesentlichen dahingehend, dass im Hausakt ein Plan vom 19. September 1973 von Dr. R. liege. Dieser weise straßen- und hangseitig eine ebene Fläche um das Erdgeschoß aus, sodass dieses ein Vollgeschoß darstelle. Das Niveau des Erdgeschoßes, die freie Fläche zum Hang und der Stollen befänden sich nach diesem Plan auf gleicher Ebene. In einigem Abstand zum Gebäude seien zur Hanglage Stützmauern errichtet worden. Aus diesem Plan gehe die klare Absicht hervor, dass das Erdgeschoß auf der Vorder- und Rückseite freiliege und auf jeder Seite somit drei Vollgeschoße vorhanden seien. Im Schnitt A-A werde irrtümlicherweise die Kante der Stützmauer als Hanglage interpretiert. Dass es sich dabei um eine Stützmauer und nicht um eine Hanglage handle, sei aus den ursprünglichen Plänen von 1973 ersichtlich. Auch der Bebauungsplan vom 29. Mai 2000 stimme mit den Bauplänen vom 19. September 1973 überein. Er weise als Bestand und maximale Bauhöhe drei Vollgeschoße aus. In den vom Erstmitbeteiligten eingereichten Plänen sei in der ersten Fassung der Sandstollen hinter der Freifläche ausgewiesen, in den nachgereichten Plänen wandere diese Bezeichnung vor die Stützmauer, weshalb diese Pläne dem Bebauungsplan widersprächen. In der bautechnischen Stellungnahme vom 8. Juni 2009 werde nur auf die aktuelle Ist-Situation eingegangen und nicht auf den Zustand bei erstmaliger Beantragung im Jahr 2005. Das Sachverständigengutachten vom 8. Juni 2009 decke sich nicht mit den Bauplänen vom 9. September 1973 und dem Bebauungsplan vom 29. Mai 2000, der als Bestand und maximale Bauhöhe drei

Vollgeschoße ausweise. Somit müsse nachträglich die Schaffung einer Hanglage herbeigeführt worden sein (Auffüllung). Zum Beweis der bei der Bauverhandlung behandelten Fragen und dafür, dass tatsächlich eine nachträgliche Geländeveränderung durchgeführt worden sei, um die Situation anders darzustellen, als sie dem genehmigten Bestand entspreche, werde die zeugenschaftliche Einvernahme von Dr. P. beantragt. Im abgeänderten Plan werde erstmals eine Hanglage ("OK humus") als Ergänzung ausgewiesen. Diese liege deutlich unter der Oberkante der Stützmauer in den ursprünglichen Plänen vom 19. September 1973. Weiters werde der Schnitt A-A in seiner Darstellung abgeändert. Stützmauer und Sandgesteinkante würden nicht mehr ausgewiesen. Aus dem Schnitt A-A des Plans vom 20. Juli 2005 gehe hervor, dass im südlichen Bereich eine Garage nicht möglich sei, da sich eine bauliche Anlage (im ursprünglichen Plan von 1973 als Stützmauer ausgewiesen) dort befinde, wonach eine Zufahrt nicht möglich sei. Dies werde durch die Erhebung zum Ist-Zustand bestätigt.

Mit Bescheid vom 13. August 2009 wurden die Berufungen der Beschwerdeführer gegen den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid vom 21. Juli 2005 neuerlich als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, am 13. Mai 2009 habe der Erstmitbeteiligte einen Bestandsplan übermittelt, aus dem ersichtlich sei, dass auf Ebene des Ergeschoßes im südlichen Bereich des Gebäudes das Gelände bis an die westseitige Gebäudefront reiche und lediglich von einem Verbindungsgang zu einem gemauerten Sandstollen, der westlich des Gebäudes und, von diesem abgerückt, im Gelände gelegen sei, durchbrochen werde. Aus dem Geländeschnitt gehe hervor, dass der Standstollen und der erwähnte Verbindungsgang zur Gänze vom Gelände überdeckt seien, wobei das Gelände zunächst bis zu einer ca. 1,5 m von der westseitigen Gebäudewand entfernten und annähernd parallel zu dieser verlaufenden Stützmauer waagrecht verlaufe und anschließend an diese Mauer in einem Winkel von ca. 35 Grad ansteige. Das Gelände schneide die westseitige Gebäudeaußenwand ein wenig über der Fußbodenoberkante des ersten Obergeschoßes. Weiters sei im Erdgeschoßgrundriss die Lage des gegenständlichen KFZ-Abstellplatzes im nördlichen Grundstücksbereich als "Bestand im Sandstollen" ausgewiesen. Der Erstmitbeteiligte habe ferner eine Fotodokumentation übermittelt, aus der der tatsächliche Geländeverlauf und die Einfahrt zum KFZ-Abstellplatz ersichtlich seien. Bei einem Geschoß handle es sich um die in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes, die allseits über dem Erdboden lägen und auch nicht teilweise in das Gelände (Hang) reichten, die sich somit zur Gänze über dem Erdboden befänden. Wenn in einem Bebauungsplan von Geschoßen die Rede sei, könne es sich daher nur um Geschoße handeln, die sich über dem Erdboden befänden. Nach dem vom Erstmitbeteiligten übermittelten Bestandsplan und dem vorgelegten Foto, das den Geländeverlauf im südlichen Gebäudebereich an der Gebäudewestseite zeige, sowie der Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 8. Juni 2009 sei es erwiesen, dass das derzeit bestehende Geländeniveau an der Westseite des Gebäudes im südlichen Gebäudebereich jedenfalls bis etwa auf Höhe des Fußbodens des ersten Obergeschoßes reiche, sodass das Erdgeschoß (Untergeschoß) in diesem Bereich in voller Raumhöhe unter dem Geländeniveau liege. Das werde letztlich von den Beschwerdeführern nicht bestritten, sprächen diese in ihrer Stellungnahme vom 20. Juli 2009 doch davon, dass nachträglich die Schaffung einer Hanglage herbeigeführt worden sein müsse. Der von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Bauplan aus dem Jahr 1973 stelle sowohl den gesamten Bereich westlich des bewilligten Baukörpers (Erdgeschoßgrundriss) als auch den Geländeverlauf (Schnitt A-A) grau und somit lediglich als Bestand dar, womit die Argumentation, der (damalige) Geländeverlauf sei als genehmigter Zustand anzusehen, ins Leere gehe. Davon abgesehen zeige die Südwest-Ansicht im erwähnten Bauplan, dass im südlichen Gebäudebereich das Erdgeschoß (Untergeschoß) vollständig mit Erdreich eingeschüttet sei, sodass es letztlich unerheblich sei, ob zwischen der genehmigten Gebäudeaußenwand und der westlich davon befindlichen Bestandsmauer ein Hohlraum vorhanden gewesen sei. Aber selbst mit der Annahme, im Zusammenhang mit einer Bewilligung des Gebäudes sei der Geländeverlauf in der Form normativ genehmigt worden, dass das Erdgeschoß allseitig zur Gänze über dem angrenzenden Geländeniveau liege, könne für die Beschwerdeführer nichts gewonnen werden. Nach der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Linzer Bauordnung seien Geländeveränderungen (gleichgültig welchen Ausmaßes) weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig gewesen. Nach der Oberösterreichischen Bauordnung 1976 seien nur Veränderungen der Höhenlage einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche um mehr als 1 m einer Bewilligungspflicht unterlegen. Nach der geltenden Rechtslage der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 seien Geländeveränderungen im Bauland ab einem Ausmaß von 1,50 m anzeigepflichtig. Daraus folge, dass selbst unter Berücksichtigung der Rechtsansicht der Beschwerdeführer die derzeit gegebene teilweise Einschüttung des Erdgeschoßes jedenfalls bis zu einer Höhe von 1,5 m durch einen Baukonsens gedeckt sei und somit, nachdem die Baubehörde grundsätzlich von dem im Zeitpunkt ihrer Entscheidung vorliegenden Sachverhalt auszugehen habe, dies Beurteilungsgrundlage für die Berechnung der

Zahl der Geschoße des eingereichten Bauvorhabens zu sein habe. Selbst wenn man die nach dem nunmehr vorliegenden Bestandsplan gegebene geringfügige Einschüttung des ersten Obergeschoßes außer Acht ließe, handelte es sich zumindest beim Kellergeschoß und beim Erdgeschoß (Untergeschoß) des Bestandsobjektes um keine Geschoße im rechtlichen Sinne, da sich diese Gebäudeebenen nicht allseits über dem Geländeniveau befänden. Unter dieser Prämisse sei somit das erste Obergeschoß die erste auf die für zulässig erklärte Geschoßanzahl anzurechnende Gebäudeebene. Daraus folge, dass das Gebäude nach der geplanten Aufstockung maximal drei zur Gänze und allseits über dem Erdboden befindliche Vollgeschoße und ein zurückgesetztes Geschoß aufweisen werde. Das Bauvorhaben entspreche somit hinsichtlich der Gebäudehöhe dem Bebauungsplan. Ausgehend davon seien Verschlechterungen der Belichtung oder vermehrte Schallreflexionen rechtlich irrelevant.

Der im Zuge des ergänzten Verfahrens vorgelegte Bestandsplan lasse im Zusammenhang mit den Fotos eindeutig erkennen, dass sich jener Raum, in dem der strittige Abstellplatz nachgewiesen werde, zur Gänze im Sandstollen befinde, also als unterirdisch zu qualifizieren sei. Das Argument der Beschwerdeführer, aus dem Schnitt A-A des Plans vom 20. Juli 2005 gehe hervor, dass im südlichen Bereich des Gebäudes eine Garage nicht möglich sei, da sich eine bauliche Anlage (im ursprünglichen Plan von 1973 als Stützmauer ausgewiesen) dort befinde, gehe offenbar von einem unrichtigen Sachverhalt aus, zumal der Abstellplatz nicht im südlichen Bereich des Grundstückes, sondern im Sandstollen im nördlichen Grundstücksbereich geplant sei.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung, der mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid keine Folge gegeben wurde. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass der Bebauungsplan für das gegenständliche Gebäude K. Gasse 10 als Höchstgrenze drei Vollgeschoße festsetze ("III"). Dies sei die Gesamtgeschoßzahl ohne allfällige Dach- und Kellergeschoße. Gleichzeitig ergäbe sich, dass beim Gebäude K. Gasse 10 im Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes bereits drei Vollgeschoße bestanden hätten (bezeichnet mit "3"). Ein Bebauungsplan könne einen dargestellten Bestand nicht als unveränderbar gestalten, da dies mit Änderungen in der Natur nicht vereinbar wäre. Einem Bebauungsplan könne nicht unterstellt werden, dass ein darin ausgewiesener Bestand unveränderbar sei; so könne beispielsweise ein bestehendes Gebäude abgebrochen werden, womit jedoch eine Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan nicht mehr gegeben wäre. Faktische Maßnahmen in der Natur könnten daher sehr wohl von Einfluss auf einen Bebauungsplan sein. Auf das Argument der Berufungsbehörde, wonach im Bauplan vom 19. September 1973 im südlichen Gebäudebereich das Erdgeschoß (Untergeschoß) vollständig mit Erdreich eingeschüttet sei, sodass es letztlich unerheblich sei, ob zwischen der genehmigten Gebäudeaußenwand und der westlich davon befindlichen Bestandsmauer ein Hohlraum vorhanden gewesen sei, seien die Beschwerdeführer in ihrer Vorstellung nicht eingegangen. Aus der Plandarstellung ergebe sich eindeutig, dass es sich beim Erdgeschoß (Untergeschoß) schon damals um kein Vollgeschoß gehandelt habe. Damit gehe die Argumentation der Beschwerdeführer, die sich auf den Plan vom 19. September 1973 gründe, ins Leere. Das ergänzende Ermittlungsverfahrens habe ergeben, dass das derzeit bestehende Geländeniveau an der Westseite des Gebäudes im südlichen Gebäudebereich jedenfalls bis etwa auf Höhe des Fußbodens des ersten Obergeschoßes reiche, sodass das Erdgeschoß (Untergeschoß) in diesem Bereich in voller Raumhöhe unter dem Gelände liege. Unter Verweis auf die Ausführungen der Berufungsbehörde zur Rechtslage bezüglich Geländeveränderungen ergäbe sich, dass jedenfalls eine Einschüttung des Erdgeschoßes (Untergeschoßes) bis zu der jeweiligen Höhe konsensgemäß sei, was wiederum dazu führe, dass jedenfalls das Erdgeschoß (Untergeschoß) kein Vollgeschoß sei.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde vor dem Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 12. Juni 2012, B 424/10, ablehnte. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Beschwerdeführer gingen unzutreffender Weise davon aus, dass das Gelände abweichend vom ursprünglichen Baukonsens beliebig veränderbar sei. Das nunmehrige Erweiterungsvorhaben setze jedenfalls einen bestehenden Konsens voraus.

Mit Beschluss vom 24. August 2012, B 424/13, trat der Verfassungsgerichtshof die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof ab.

In der vor dem Verwaltungsgerichtshof auftragsgemäß ergänzten Beschwerde beantragen die Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Auch die mitbeteiligte Landeshauptstadt Linz hat eine Gegenschrift erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, für die Bauliegenschaft sei die Anzahl der Geschoße mit der römischen Zahl "III" begrenzt. Nach der Legende definiere diese Zahl die Zahl der Vollgeschoße, das sei die Gesamtgeschoßzahl ohne allfällige Dach- und Kellergeschoße, als Höchstgrenze. Ferner sei in Klammern die arabische Ziffer "3" gesetzt, die nach der Legende die Zahl der Vollgeschoße bezeichne, und zwar als Gesamtgeschoßzahl ohne allfällige Dach- und Kellergeschoße, bei bestehenden Bauten und Anlagen. Nach der Legende werde durch die arabische Ziffer "3" der Altbestand mit der Zahl der Vollgeschoße definiert. Folge man diesen verbindlichen Festlegungen des Bebauungsplanes, widerspreche das Bauvorhaben dem Bebauungsplan, da demnach maximal drei Vollgeschoße errichtet werden dürften und bereits der Altbestand die maximale Höchstgrenze von drei Vollgeschoßen aufweise. In der bautechnischen Stellungnahme des Ing. H. vom 8. Juni 2009 werde nur auf die aktuelle Situation eingegangen, nicht jedoch auf den Zustand bei erstmaliger Planeinreichung im Jahr 2005. Dafür wäre ein ausführliches Sachverständigengutachten zur Beurteilung des tatsächlichen Geländeverlaufs im sogenannten Urgelände notwendig gewesen. Die Beschwerdeführer hätten im Verwaltungsverfahren auf die Widersprüche zwischen den eingereichten Plänen und dem ursprünglich beschriebenen Geländeverlauf laut Bauplan des Dr. R. vom 9. September 1973 hingewiesen und auf die nachträglich entstandene Hanglage, mit welcher nunmehr das Bauvorhaben als rechtmäßig dargestellt werde. Der Sachverhalt sei nicht ausreichend ermittelt worden, und die Erwägungen der Beweiswürdigung seien nicht schlüssig. Die Aufstockung führe zu einer vermehrten Lärm- und Abgasbelastung durch Rückkopplung des Straßenverkehrs und zu einem erhöhten Schattenwurf auf das Haus der Beschwerdeführer. Dies stelle nicht nur eine massive Verschlechterung der Lebensqualität dar, sondern führe auch zu einer Wertminderung ihrer Eigentumswohnung. Weder aus § 2 Z 25b BauTG noch aus dem Bebauungsplan könne abgeleitet werden, dass es beliebige nachträgliche Geländeveränderungen dem Bauwerber ermöglichen würden, die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe zu verändern. Die Auffassung, dass eine Einschüttung des Erdgeschoßes nach der jeweils geltenden Rechtslage konsensgemäß sei, würde jeden Bebauungsplan und die Begriffsbestimmungen des § 2 Z 25b BauTG ad absurdum führen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes würde dadurch widersprochen. Faktische Maßnahmen in der Natur könnten nicht von Einfluss auf einen Bebauungsplan sein. Eine solche Auffassung hätte zur Folge, dass der Vertrauensgrundsatz völlig unterlaufen würde. Damit läge ein Verstoß gegen das rechtsstaatliche Prinzip und das Legalitätsprinzip vor. Es sei daher eine verfassungskonforme Interpretation im Sinne der Ausführungen der Beschwerdeführer vorzunehmen. Zur Frage des erhöhten Schattenwurfes und der vermehrten Lärm- und Abgasbelastungen durch Rückkopplung seien keine Ermittlungen vorgenommen worden. Entsprechende Sachverständigengutachten zu den geltend gemachten unzumutbaren Lärm- und Abgasemissionen hätten eingeholt werden müssen. Das Ermittlungsverfahren habe sich auf den bautechnisch vorgefundenen Zustand vom 8. Juni 2009 bezogen, nicht aber auf den Zustand der erstmaligen Planeinreichung im Jahr 2005. Wäre der Zeuge Dr. P einvernommen worden, hätte sich ergeben, dass, bezogen auf den Geländeverlauf zum Zeitpunkt der ursprünglichen Baueinreichung, jedenfalls davon auszugehen sei, dass bereits drei Vollgeschoße vorhanden seien, womit die Errichtung eines weiteren Vollgeschoßes nicht mehr zulässig sei. Der bautechnische Amtssachverständige Ing. H. habe in seiner Stellungnahme vom 8. Juni 2009 festgestellt, dass der Garagenraum unverändert im Sandstollen vorhanden sei, was auf den beigelegten Fotos nicht eindeutig erkennbar sei. Die Berufungsbehörde sei der Frage, ob diese Garage laut Bebauungsplan erlaubt sei, nicht nachgegangen, sondern habe auf die Annahme eines unrichtigen Sachverhaltes verwiesen. Die belangte Behörde sei auf diese Thematik gar nicht eingegangen und habe vollinhaltlich auf die Ausführungen der Berufungsbehörde verwiesen. Das Ermittlungsverfahren zur Garage im Hof sei jedoch mangelhaft, da nur auf den bautechnisch am 8. Juni 2009 vorgefundenen Zustand verwiesen worden sei und sich die Vorstellungsbehörde nicht damit beschäftigt habe, obwohl die Klärung der Frage, ob es sich um eine oberirdische oder unterirdische Garage handle, von rechtlicher Relevanz sei.

Welche Einwendungen Nachbarn erheben können, ist in § 31 Abs. 4 BO geregelt. Diese Bestimmung lautet auszugsweise:

"(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. ... ".

§ 2 Z. 25 BauTG idF LGBl. Nr. 103/1998 bestimmt, was unter Geschoß im Sinne dieses Gesetzes zu verstehen ist:

"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;"

§ 32 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (idF LGBl. Nr. 131/1997; ROG) legt den Inhalt eines Bebauungsplanes fest; dessen Abs. 4, der die Festlegung der Höhe des Gebäudes in einem Bebauungsplan regelt, lautet:

"(4) Die Höhe der Gebäude ist nach der Anzahl der Geschoße über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden."

Raumordnung im Sinne des ROG bedeutet gemäß § 1 Abs. 2 ROG, den Gesamtraum und seine Teilräume vorausschauend planmäßig zu gestalten und die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten. Dabei sind die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft sowie der Schutz der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen zu beachten.

Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 ROG die Gemeindeplanung, das sind alle Maßnahmen zur Ordnung des Gemeindegebietes, insbesondere die Erstellung und Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne, unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Raumforschung.

Es trifft zwar zu, dass im gegenständlichen Bebauungsplan die Gesamtgeschoßzahl (ohne allfällige Dach- und Kellergeschoße) bei "bestehenden" Bauten und Anlagen mit drei ausgewiesen ist. Zugleich definiert der Bebauungsplan die Gesamtgeschoßzahl (ohne allfällige Dach- und Kellergeschoße) als Höchstgrenze ebenfalls mit drei Geschoßen. Ausgehend von den genannten gesetzlichen Aufgaben der Raumordnung kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass einer derartigen Ausweisung im Bebauungsplan betreffend den Ist-Zustand normative Bedeutung zukommt. Diese Auffassung würde bedeuten, dass etwa ein Abbruch des Gebäudes nicht in Frage käme, ebenso nicht etwa die Errichtung eines zweigeschoßigen Gebäudes nach einem solchen Abbruch. Auch der Gesetzeswortlaut (arg.: Bebauungs"plan") trägt die Meinung der Beschwerdeführer schließlich nicht. Gesetzeskonform ist vielmehr davon auszugehen, dass in Bezug auf die Gebäudehöhe sämtliche zulässigen Baumaßnahmen in Frage kommen, solange die vom Bebauungsplan festgesetzte Höchstgrenze eingehalten wird. Bemerkt wird, dass sich auch in der Planzeichenverordnung für Bebauungspläne, LGBl. Nr. 3/1996, keine Grundlage für eine (wie hier erfolgte) Ausweisung des Ist-Bestandes im Bebauungsplan findet.

Bei einer Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe durch die Geschoßanzahl im Bebauungsplan kommt es zwar grundsätzlich nur darauf an, wieviele Geschoße geschaffen werden, und nicht auf Geländeveränderungen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 12. Oktober 2010, Zl. 2008/05/0065, und vom 6. November 2013, Zl. 2011/05/0174). Dies kann allerdings in einem Fall wie hier, in dem es nicht um einen Neubau, sondern um eine Aufstockung geht, schon insofern

nicht ausschlaggebend sein, als hier von Relevanz ist, welche Situation hinsichtlich der vorhandenen Geschoße nach der Baudurchführung insgesamt gegeben sein wird. Der Verwaltungsgerichtshof hat daher schon im Vorerkenntnis vom 16. Dezember 2008 ausgesprochen, dass der Geländeverlauf von ausschlaggebender Bedeutung ist. Wenn der Verwaltungsgerichtshof diesbezüglich auf den "Bestand" verwiesen hat, kommt es dabei zwar auf den Bestand in der Natur an, jedoch muss dieser auch rechtmäßig sein.

Maßgebend ist der Sachverhalt, der im Zeitpunkt der letztinstanzlichen Entscheidung einer Gemeindebehörde gegeben war (vgl. die bei Neuhofer, Oberösterreichisches Baurecht I, 6. Auflage, S 410 wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Relevant ist daher im vorliegenden Fall die Sachlage, die sich dem Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz bei seiner Entscheidung vom 13. August 2009 dargestellt hat. Entgegen der Auffassung in der Beschwerde kommt es nicht auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Einreichung des Bauansuchens an. Ergänzend ist zu bemerken, dass sich selbst die Bindungswirkung der tragenden Begründung aufhebender Vorstellungsbescheide bzw. solche von aufhebenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes nicht auf geänderte Sachverhalte erstreckt (vgl. die bei Mayer, B-VG, 4. Auflage, S 888 zitierte hg. Rechtsprechung).

In der Beschwerde wird nicht bestritten, dass sich im somit maßgebenden Zeitpunkt eine Sachlage dargestellt hat, bei der das "Erdgeschoß" "eingeschüttet" gewesen ist. In der Beschwerde wird auch nicht vorgebracht, dass Geländeveränderungen in einem Ausmaß stattgefunden hätten, das nicht ohne Bewilligung bzw. Anzeige möglich gewesen wäre bzw. jenes überschritten hätte, für das eine Bauanzeige ausgereicht hätte.

Soweit in der Beschwerde die Wertminderung der Liegenschaft der Beschwerdeführer geltend gemacht wird, wird damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht nach der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 angesprochen.

Die Beschwerdeführer behaupten auch nicht, dass die Aufstockung Immissionen hervorriefe, die das üblicherweise von einer zulässigen Aufstockung im gegenständlichen Ausmaß ausgehende Maß überschreiten würden (vgl. die bei Neuhofer, aaO, S 256 zitierte hg. Rechtsprechung).

Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstände und der Gebäudehöhe hat der Nachbar im Übrigen auch keinen weitergehenden Rechtsanspruch auf Belichtung und Belüftung (vgl. die bei Neuhofer, aaO, S 250 zitierte hg. Rechtsprechung).

Die Berufungsbehörde und die belangte Behörde haben festgestellt, dass der gegenständliche Garagenraum im Sandstollen liegt. Das wird in der Beschwerde nicht bestritten. Damit ergibt sich aber, dass der Garagenraum als unterirdisch anzusehen ist, und somit ist er auch zulässig, wie bereits die Darlegungen des Verwaltungsgerichtshofes im Vorerkenntnis vom 16. Dezember 2008 zeigen.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der VerordnungBGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 10. Dezember 2013

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Bindung an die Rechtsanschauung der Vorstellungsbehörde ErsatzbescheidNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Privatrechte der Nachbarn BauRallg5/1/8Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2012050162.X00

Im RIS seit

25.12.2013

Zuletzt aktualisiert am

21.02.2014

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

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