jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2014/1/30 2012/05/0045

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.2014

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;
95/05 Normen Zeitzählung;

Norm

BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauO OÖ 1994 §36;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z1;
BauTG OÖ 1994 §2 Z25 lita;
BauTG OÖ 1994 §2 Z9;
BauTG OÖ 1994 §3;
BauTG OÖ 1994 §8 Abs1;
BauTV OÖ 1994 §45 Abs2 Z1;
ÖNORM B 1800;
ROG OÖ 1994 §32 Abs6;
ROG OÖ 1994 §39 Abs1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Berthou, über die Beschwerde 1. des LK und 2. der KK, beide in M, beide vertreten durch Dr. Maximilian Hofmaninger,

Rechtsanwalt in 4840 Vöcklabruck, Stadtplatz 11, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 30. Dezember 2011, Zl. IKD(BauR)-014280/1-2011-Hd/Wm, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. AP; 2. WA;

3. Marktgemeinde M), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 5. November 2009 beantragten die erst- und zweitmitbeteiligten Parteien die Erteilung der Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen auf dem Grundstück Nr. 256/25, EZ 754, KG M. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer des nördlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr. 256/24, EZ 752, KG M.

Anlässlich der Bauverhandlung am 8. Februar 2010 erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen betreffend Punkt 4 des Bebauungsplanes (hinsichtlich der Regelungen über Gebäudehöhen), betreffend Punkt 3 des Bebauungsplanes (betreffend die Ausnützbarkeit des Bauplatzes) sowie hinsichtlich der geplanten Stellplätze.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 11. Mai 2010 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung mehrerer Auflagen erteilt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Bebauungsplan Nr. 8c "P" sehe in der textlichen Festlegung unter Punkt 7 vor, dass je Wohneinheit ein Parkplatz errichtet werden müsse. Im § 8 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes (BTG) in Verbindung mit § 45 der Oberösterreichischen Bautechnikverordnung (BTV) sei eine erforderliche Anzahl von Stellplätzen geregelt. Die Errichtung von mehreren Parkplätzen sei dadurch nicht ausgeschlossen. Parkbuchten seien nur für Grundstücke mit Gruppenbauweise vorgesehen. Beim Baugrundstück sei offene Bauweise festgelegt. Die Situierung der Parkplätze außerhalb der Baufluchtlinien sei möglich, da gemäß § 32 Abs. 3 Z. 2 des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes (ROG) nur mit dem Gebäude oder mit Gebäudeteilen nicht über die Baufluchtlinie vorgerückt werden dürfe. Die Einwendungen, wonach die Stellplätze in die bebaute Fläche einzurechnen seien und diese Fläche laut Punkt 3 des Bebauungsplanes höchstens 25 % der Bauplatzfläche betragen dürfe, seien unbegründet, da gemäß § 2 Z. 9 BTG als bebaute Fläche jener Grundstücksteil, der von den äußeren Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt werde, zähle. Die Parkplätze ragten nicht über das Gelände hinaus. In Bezug auf die Gebäudehöhe seien im Bebauungsplan die Errichtung von zwei Vollgeschoßen und ein Dachausbau mit einer maximalen Übermauerung von 50 cm festgelegt. Das geplante Gebäude weise laut Bauplan zwei Vollgeschoße und einen ausgebauten Dachraum mit einer maximalen Übermauerung von 50 cm, gemessen von der Rohdeckenoberkante, auf. Der Seitenabstand sei eingehalten.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 4. Oktober 2010 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, für das Baugrundstück gelte der Bebauungsplan 8c "P" vom 24. Jänner 1984. Dieser bestimme in seinem Punkt 3 eine maximale Verbaubarkeit von 25 % der Bauplatzfläche. Die Grundstücksfläche betrage laut Grundbuchsauszug 849 m2. Somit ergebe sich eine maximal bebaubare Fläche von 212,25 m2. Die Abmessung des Hauptbaukörpers betrage 13 x 14,6 m, die Abmessung des Gebäudevorsprungs nordwestseitig 0,9 x 5,97 m, die Abmessungen der beiden Balkone, gemessen Außenkante Stützen, betrügen je 3,56 x 1,72 m. Es ergebe sich somit eine Gesamtfläche des Gebäudes von 207,42 m2. Die Abmessungen des Fahrradabstellplatzes betrügen 3,2 x 6,2 m, gemessen Außenkante Stützen. Die Gesamtfläche des Fahrradabstellplatzes betrage 19,84 m2. Die Gesamtsumme der bebauten Fläche inklusive Fahrradabstellplatz betrage somit 227,26 m2. Dies ergebe eine Bauplatzausnutzung von 26,8 %. Das entspreche einer Überschreitung der maximalen Bauplatzausnutzung um 7,2 %. Gemäß § 36 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (BO) in Verbindung mit § 32 ROG könne die Baubehörde im Rahmen der Baubewilligung für das einzelne Bauvorhaben geringfügige Änderungen bewilligen, wenn diese Änderungen öffentlichen und Planungsinteressen der Gemeinde nicht widersprächen sowie geschützte Interessen Dritter nicht verletzt würden. Das Maß der baulichen Nutzung werde um

7,2 % überschritten. In Analogie zu § 36 Abs. 2 BO, der eine höchstens 10 %ige Abweichung von den Fluchtlinien des Bebauungsplanes zulasse, stelle die Überschreitung von 7,2 % jedenfalls eine geringfügige Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes dar. Durch diese geringfügige Abweichung würden geschützte Interessen Dritter im Sinn der vorgenannten Bestimmungen nicht verletzt. Der Bebauungsplan normiere für das Baugrundstück eine Bruttogeschoßfläche von 400 m2. Die Abmessungen des Gebäudes und des Gebäudevorsprunges ergäben eine Gesamtfläche von 195,17 m2. Balkone seien untergeordnete Bauteile und in die bebaute Fläche nicht einzurechnen. Der Bebauungsplan normiere ferner eine zulässige Geschoßanzahl von "II+D". Somit sei die Errichtung von zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoßausbau möglich. Die Festlegung der Anzahl der Geschoße im Bebauungsplan entspreche dem Vollgeschoßbegriff nach § 2 Z. 25 lit. d BTG. Die oberste Geschoßdecke könne maximal mit 0,5 m übermauert werden. Nach den Einreichunterlagen seien ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß sowie ein ausgebauter Dachraum vorgesehen. Die fälschliche Bezeichnung der obersten Ebene im Einreichplan als Dachgeschoß ändere nichts an der Tatsache, dass aus dem Einreichplan eindeutig zu entnehmen sei, dass in der obersten Ebene Fenster (außer in Giebelwänden) nur in Gaupenform bzw. als Dachflächenfenster ausgeführt würden. Weiters sei aus den Einreichunterlagen (Schnitt A-A) ersichtlich, dass eine Übermauerung im Bereich der Treppe von 0,5 m gegeben sei. Im nordwestlichen Teil handle es sich um keine Übermauerung von 0,66 m, sondern um eine Vormauerung, für den dahinter liegenden Teil sei eine Wohnraumnutzung nicht möglich. Ein ausgebauter Dachraum sei gemäß § 2 Z. 1 BTG in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen. Die oberste Ebene entspreche den Bestimmungen eines ausgebauten Dachraumes und nicht jenen eines Dachgeschoßes und sei daher nicht in die Bruttogeschoßfläche einzubeziehen. Somit ergebe sich für das Erdgeschoß und das Obergeschoß eine Bruttogeschoßfläche von 390,34 m2. Damit entspreche das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Bestimmungen des Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben weise eine Gebäudehöhe von 11,25 m auf. In Anwendung des § 5 BTG ergebe sich damit ein Mindestabstand von 3,75 m. In den Einreichplänen sei ein Abstand zur Grundgrenze der Liegenschaft der Beschwerdeführer von 5,005 m kotiert. Damit entspreche das Bauvorhaben den gesetzlichen Abstandsvorschriften. Der Bebauungsplan sehe im Falle der Errichtung einer Garage eine entsprechende Situierung vor. Nach Punkt 7 müsse pro Wohneinheit eine Pkw-Parkiermöglichkeit bestehen. Gemäß § 8 Abs. 1 BTG seien bei Neubauten auf dem Bauplatz oder dem zu bebauenden Grundstück Kfz-Stellplätze unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten Verwendung des Gebäudes und der dabei durchschnittlich benötigten Stellplätze in ausreichender Anzahl zu errichten. § 45 Abs. 2 BTV sehe eine Mindestanzahl von je einem Stellplatz pro Wohneinheit vor. Die erforderliche Stellplatzanzahl sei im Einzelfall von der Baubehörde festzulegen. Das Bauvorhaben sehe keinen Garagenbau, sondern insgesamt 14 offene Abstellplätze für acht Wohneinheiten vor. Diese Anzahl der Stellplätze für die geplanten acht Wohneinheiten sei jedenfalls ausreichend, zumal davon ausgegangen werden könne, dass in Zukunft pro Wohneinheit zumindest 1,5 Stellplätze benötigt würden. Die Vorschriften über die Schaffung von Stellplätzen beträfen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Die Behauptung, es käme durch die Stellplätze zu unzulässigen Lärmimmissionen, gehe ins Leere, da eine durch 14 Pkw-Abstellplätze möglicherweise verursachte Lärmbelastung in einem Wohngebiet und hier von einem Wohnhaus mit acht Wohneinheiten durchaus eine übliche Immission darstelle und von den Nachbarn hingenommen werden müsse.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde der Vorstellung keine Folge gegeben. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, der Bebauungsplan 8c "P" lege die Anzahl der Geschoße mit zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoßausbau fest. Nachdem der Bebauungsplan entsprechende Regelungen für die Anzahl der Geschoße enthalte, entspreche das Bauvorhaben nach den Einreichplänen dem Bebauungsplan. Laut Bebauungsplan müsse eine Pkw-Abstellmöglichkeit pro Wohneinheit bestehen. Dass 14 Parkplätze bei acht Wohneinheiten eine zu große Anzahl bedeuten würde und die dadurch bestehenden Immissionen eine Belästigung darstellten, sei nicht nachvollziehbar. Die Nachbarn hätten die mit dem Wohnen inklusive der dazugehörigen Stellplätze üblicherweise verbundenen Immissionen hinzunehmen. Bei einer maximal bebaubaren Fläche von 212,25 m2 ergebe sich bei einer Gebäudefläche von 207,42 m2 zuzüglich der Fläche des einzurechnenden Fahrradabstellplatzes von 19,84 m2 eine Gesamtfläche von 227,26 m2. Dies bedeute eine Überschreitung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Bauplatznutzung um 7,2 %. Entsprechend der Auffassung der Berufungsbehörde könne eine analoge Anwendung des § 36 BO stattfinden. Die Behauptung, dass auch Balkone in die bebaute Fläche einzurechnen seien, sei nicht nachvollziehbar, weil es sich dabei um untergeordnete Bauteile handle, die der bebauten Fläche nicht zuzurechnen seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, dass eine Geschoßfläche von 195,17 m2 pro Geschoß gegeben sei, was weit über der zulässigen Bruttogeschoßfläche von 400 m2 liege. Es sei ein Dachgeschoß gegeben. Die zulässige Bruttogeschoßfläche von 400 m2 werde um ein Drittel überschritten. Nach § 2 Z. 9 BTG seien sowohl Balkone als auch Fahrradabstellräume in die bebaute Fläche einzurechnen. Damit ergebe sich jedenfalls eine Überschreitung der maximal bebaubaren Fläche von mehr als 10 %, weil das Gebäude einschließlich Balkone und Fahrrad-Abstellplatz ein Ausmaß von 18,42 m x 14,6 m aufweise. Die bebaute Fläche betrage somit nicht nur 227 m2, sondern sogar 268 m2. Es seien keine exakten, auf sachverständiger Basis beruhenden Feststellungen getroffen worden, sondern es seien nur die Außenmaße des Gebäudes ohne Balkone erhoben worden. Die Voraussetzung des § 36 BO, nämlich ein gesonderter begründeter Antrag des Bauwerbers, läge nicht vor. Durch die Nichteinhaltung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Bruttogeschoßfläche und die bebaute Fläche würde eine zu große Zahl an Wohnungen errichtet. Damit verbunden würden zu viele Parkplätze errichtet, die wiederum schädliche Immissionen insbesondere durch Lärm auf das Nachbargrundstück einfließen ließen. Die Parkplätze seien auch nicht, wie vorgesehen, an der Straße angeordnet, sondern grenzten direkt an das Nachbargrundstück der Beschwerdeführer an. Im Wohngebiet habe der Nachbar nur die Anzahl der Pflichtstellplätze und deren Emissionen hinzunehmen, nicht jedoch erforderliche Parkplätze auf Grund eines unzulässigen Bauwerkes. Prüfungen der Immissionen aus den Kfz-Stellplätzen habe die belangte Behörde unterlassen. Sie könne sich daher auch nicht auf die Duldungspflicht des Nachbarn berufen. Feststellungen zu den zu erwartenden Emissionen aus den Parkplätzen fehlten.

§ 22 ROG idF LGBl. Nr. 115/2005 lautet auszugsweise:

"§ 22

Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt; Büros und Kanzleien sind in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden. ..."

§ 32 ROG idF LGBl. Nr. 115/2005 lautet auszugsweise:

"§ 32

Inhalt des Bebauungsplanes

...

(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 insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten 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.

..."

§ 39 ROG idF LGBl. Nr. 83/1997 lautet auszugsweise:

"§ 39

Übergangsbestimmungen

(1) Am 31. Dezember 1993 rechtswirksam bestehende Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Teilbebauungspläne gelten als Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne oder Bebauungspläne im Sinne des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994. Für die in solchen Verordnungen enthaltenen Festlegungen gelten die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1994 und der gemäß § 21 Abs. 3 erlassenen Verordnungen, für die in Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen enthaltenen Festlegungen überdies die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen der O.ö. Bauordnung 1994 und des O.ö. Bautechnikgesetzes.

..."

§ 31 BO idF LGBl. Nr. 96/2006 lautet auszugsweise:

"§ 31

Einwendungen der Nachbarn

...

(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.

..."

§ 36 BO idF LGBl. Nr. 96/2006 lautet:

"§ 36

Geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan

(1) Die Baubehörde kann über begründeten gesonderten Antrag

des Bauwerbers im Rahmen der Baubewilligung für das einzelne

Bauvorhaben geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des

Bebauungsplanes gemäß § 32 Abs. 1 Z 3 und 4 sowie Abs. 2 Z 2

bis 13 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 bewilligen, wenn

1. diese Änderung öffentlichen Interessen, die nach

dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 bei der Erlassung von

Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind, und den Planungszielen

der Gemeinde nicht widerspricht und

2. von diesem Landesgesetz geschützte Interessen

Dritter nicht verletzt werden.

Eine Unterschreitung der gesetzlich festgelegten Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden (§ 5 Oö. Bautechnikgesetz) ist unzulässig.

(2) Abweichungen gemäß Abs. 1 Z 1 von Fluchtlinien sind für Neubauten nur in dem Ausmaß zulässig, als von den

Fluchtlinien des Bebauungsplanes höchstens um 10% des über den gesetzlichen Mindestabstand hinausgehenden Abstandes, jedoch keinesfalls mehr als 50 cm abgewichen werden darf. Darüber hinaus sind für Zu- und Umbauten Abweichungen insoweit zulässig, als von den Fluchtlinien des Bebauungsplanes zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen (§ 27 Oö. Bautechnikgesetz) oder zur Errichtung von Aufzügen und sonstigen Aufstiegshilfen abgewichen werden darf, soweit dies technisch notwendig ist."

§ 2 BTG in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 35/2013

lautet auszugsweise:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

1. Ausgebauter Dachraum: ein Dachraum,

a) in dem Einbauten vorhanden oder möglich sind, die

durch Wände, Dachschrägen oder Decken umschlossen sind,

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

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

ein ausgebauter Dachraum ist in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen;

...

9. Bebaute Fläche: jener Grundstücksteil, welcher von

den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände

hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird;

...

14. Dachraum: ein von der Dachhaut und den

Giebelwänden umschlossener Raum über der obersten Vollgeschoßdecke;

...

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;

...

36. Schädliche Umwelteinwirkungen: Einwirkungen, die

geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im besonderen für die Benützer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder Erschütterungen;

..."

§ 3 BTG in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 35/2013

lautet auszugsweise:

"§ 3

Allgemeine Erfordernisse

Bauliche Anlagen müssen in allen ihren Teilen nach dem

jeweiligen Stand der Technik so geplant und errichtet werden, daß

1. sie für die Dauer ihres Bestandes den an bauliche

Anlagen der betreffenden Art zu stellenden Anforderungen hinsichtlich

a) Sicherheit,

b) Festigkeit,

c) Brandschutz, Wärmedämmung und Wärmeschutz sowie

Schalldämmung und Schallschutz,

d) Gesundheit, Hygiene, Unfallschutz, Bauphysik und

e) Umweltschutz

entsprechen;

...

4. durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche

Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden;

..."

§ 8 BTG in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 35/2013

lautet auszugsweise:

"§ 8

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sind auf dem Bauplatz oder dem zu bebauenden Grundstück Stellplätze für Kraftfahrzeuge unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten Verwendung des Gebäudes und der dabei durchschnittlich benötigten Stellplätze in ausreichender Anzahl einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten unter Bedachtnahme auf § 3 zu errichten."

§ 45 Abs. 2 Z. 1 BTV in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 36/2013 sieht vor, dass für Wohnungen aller Art einschließlich Kleinstwohnungen und Garconnieren für eine Wohneinheit ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge festzulegen ist. Dies gilt auf Grund des § 64 Abs. 2 Z. 1 BTG nur, soweit der Bebauungsplan nicht eine größere Anzahl von Stellplätzen vorsieht.

Die textlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 8c "P", Beschluss des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 27. Juni 1983, genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 5. Jänner 1984, Zl. BauR-19913/5-1984, lauten auszugsweise:

"...

2. FLUCHTLINIEN

Die Fluchtlinien sind im Bebauungsplan eingezeichnet und einkotiert. Vor den Fluchtlinien können nur bei offener Bauweise und nur im Seitenabstand Garagen errichtet werden.

3. BAUPLATZAUSNUTZUNG

Es darf nur max. 25 % der jeweiligen Bauplatzfläche verbaut werden.

4. GEBÄUDEHÖHEN

Die Höchstanzahl der Hauptgeschoße ist im Plan festgelegt. Ein Dachausbau ist dann möglich, wenn im Teilbebauungsplan bei der Kennzeichnung der geplanten Bauten ein 'D' eingetragen ist.

...

Die oberste Geschoßdecke kann max. 0,50 m übermauert werden.

...

7. PKW-ABSTELLPLÄTZE

Für die im Bebauungsplan mit Gruppenbauweise vorgesehenen Grundstücke sind entlang der Straßen Parkbuchten vorgesehen. Es muß mit Einschluß der in den Gebäuden vorgesehenen Garagen eine PKW-Parkiermöglichkeit pro Wohneinheit bestehen.

..."

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits im hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007, Zl. 2004/05/0254, ausgesprochen hat, kann das Abstellen auf Pflichtstellplätze in Bezug auf die Zulässigkeit von Immissionen im Zusammenhang mit Stellplätzen wohl als Richtschnur geeignet sein, es kann aber nicht das alleinige Abgrenzungskriterium sein. Würde etwa eine Wohnhausanlage mit z. B. 100 Kleinstwohnungen errichtet, kann nicht gesagt werden, dass der Nachbar die mit den Stellplätzen verbundenen Immissionen ungeprüft hinnehmen muss. Umgekehrt erscheint es bei einer sehr geringen Anzahl von Wohneinheiten nicht angebracht, für jede Überschreitung der erforderlichen Stellplatzzahl die Prüfung der Emissionsbelastung durch aufwändige Sachverständigengutachten zu fordern. Vielmehr ist die Annahme gerechtfertigt, dass eine mit dem Wohnhausbau verbundene geringe Anzahl von Stellplätzen auch unter der von § 8 Abs. 1 BTG geforderten Bedachtnahme auf § 3 BTG eine schädliche Umwelteinwirkung nicht erwarten lässt, wenn dem nicht besondere Umstände entgegenstehen (vgl. in diesem Sinne auch das hg. Erkenntnis vom 23. November 2009, Zl. 2007/05/0197, und das hg. Erkenntnis vom 15. Februar 2011, Zl. 2009/05/0217). Die Annahme, dass eine mit dem Wohnhausbau verbundene geringe Anzahl von Stellplätzen auch unter der von § 8 Abs. 1 BTG geforderten Bedachtnahme auf § 3 BTG eine schädliche Umwelteinwirkung nicht erwarten lässt, wenn nicht besondere Umstände entgegenstehen, ist somit gerechtfertigt. Dies kann auch in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem für acht Wohnungen 14 Stellplätze geschaffen werden sollen, angenommen werden, zumal besondere Umstände für eine über das übliche Maß hinausgehende Immissionsbelastung der Nachbarn nach der Aktenlage nicht erkennbar sind und von den Beschwerdeführern auch nicht näher dargelegt werden (vgl. auch dazu die genannten hg. Erkenntnisse vom 21. Mai 2007 und vom 15. Februar 2011). Das Vorbringen betreffend die Stellplätze führt die Beschwerde somit nicht zum Erfolg.

Die belangte Behörde ist, ebenso wie die Berufungsbehörde, von einer Überschreitung der baulichen Ausnützbarkeit ausgegangen, hat diese jedoch im Lichte des § 36 BO, da (jedenfalls nach Auffassung der belangten Behörde und der Berufungsbehörde) unter 10 % gelegen, für zulässig erachtet. In der Beschwerde wird gerügt, dass kein diesbezüglicher gesonderter Antrag der Bauwerber auf Ausnahmegenehmigung vorgelegen sei. Dieses Beschwerdevorbringen ist zielführend:

Mit der Novelle LGBl. Nr. 96/2006 wurden in § 36 Abs. 1 erster Satz BO die Worte "begründeten gesonderten" vor dem Wort "Antrag" eingefügt. Die Gesetzesmaterialien (vgl. diese bei Neuhofer, Oberösterreichisches Baurecht I, 6. Auflage,

2007, S. 320) verweisen auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 9. November 1999, Zl. 99/05/0151, wonach der Antrag auf geringfügige Bebauungsplanabweichungen bereits im Baubewilligungsantrag inkludiert sei. Diese Auslegung erweise sich in mehrfacher Hinsicht als unzweckmäßig, sodass es geboten erscheine, ihr durch die Klarstellung "über begründeten gesonderten Antrag" den Boden zu entziehen.

Zwar hat der Verwaltungsgerichtshof im hg. Erkenntnis vom 6. November 2013, Zl. 2011/05/0174, dargelegt, dass es in Bezug auf die Nachbarrechte nicht darauf ankommt, ob der Antrag nach § 36 BO als solcher eine ausreichende Begründung enthält. Dies bedeutet aber nicht, dass angesichts der durch die genannte Novelle LGBl. Nr. 96/2006 erfolgten Änderung auf einen Antrag überhaupt verzichtet werden könnte. Nach dieser Novelle muss jedenfalls ein gesonderter Antrag vorliegen, wobei der Nachbar gegebenenfalls geltend machen kann, dass eine Bewilligung ohne Antrag ergangen ist (vgl. für die Baubewilligung z.B. das hg. Erkenntnis vom 27. November 2007, Zl. 2006/06/0337). Angesichts dessen, dass es nunmehr eines gesonderten Antrages für eine Ausnahmebewilligung bedarf, besteht nämlich keine Zuständigkeit der Baubehörden, die Abweichungen ohne einen solchen Antrag zu gewähren. Der Nachbar kann dies geltend machen, insoweit durch die Gewährung einer Ausnahme in seine Rechte eingegriffen würde.

Weder aus der Aktenlage noch aus der Begründung des Berufungsbescheides oder des Bescheides der belangten Behörde geht hervor, dass ein besonderer Antrag auf eine Ausnahmebewilligung gemäß § 36 BO gestellt worden wäre. Der angefochtene Bescheid erweist sich, indem er dies nicht aufgegriffen hat, somit mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet. Bemerkt wird im Übrigen, dass der Verwaltungsgerichtshof im genannten hg. Erkenntnis vom 6. November 2013 auch ausgeführt hat, dass auf den konkreten Einzelfall einzugehen ist und nicht in jedem Fall eine Überschreitung der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Maße um 10 % erlaubt ist.

Für das allfällige weitere Verfahren wird im Zusammenhang mit § 36 BO noch bemerkt, dass die belangte Behörde davon ausgegangen ist, dass Balkone, weil untergeordnete Bauteile, nicht in das Maß der bebauten Fläche einzubeziehen seien. Das von ihr für diese Auffassung zitierte hg. Erkenntnis vom 28. März 1995, Zl. 95/05/0016, ist allerdings, wie die Beschwerde zutreffend ausführt, zur Rechtslage vor dem BTG (und unter Berufung auf die ÖNORM B 1800) ergangen. Im Erkenntnis vom 24. Februar 2004, Zl. 2001/05/1155, bereits zum BTG ergangen, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass es generell nicht unzulässig ist, ÖNORMEN zur ergänzenden Auslegung des Gesetzes heranzuziehen. Es gehe aber nicht an, an Stelle der nunmehrigen gesetzlichen Definition des Begriffes "bebaute Fläche" in § 2 Z 9 BTG jene einer ÖNORM anzuwenden (eine Auseinandersetzung mit der Frage, inwieweit in jenem Beschwerdefall die ÖNORM B 1800 ergänzend herangezogen werden könne, insoweit § 2 Z 9 BTG nicht sagt, ob und unter welchen Voraussetzungen allenfalls untergeordnete Bauteile nicht der bebauten Fläche zuzurechnen sind, konnte dort allerdings unterbleiben). Im Lichte der vorstehenden Ausführungen wird es der belangten Behörde obliegen, näher zu begründen, ob und gegebenenfalls weshalb die hier gegenständlichen Balkone nicht zur bebauten Fläche zu zählen sind.

Soweit der Bebauungsplan für das Baugrundstück eine Bruttogeschoßfläche von 400 m2 vorsieht, ist darüber hinaus Folgendes zu bemerken:

Zwar erfolgt nunmehr gemäß § 32 Abs. 6 ROG eine Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung unter anderem durch die Geschoßflächenzahl, wobei sich diese als Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes definiert. Auf Grund des § 39 Abs. 1 ROG zeigt sich aber, dass mit der Festlegung von 400 m2 im hier maßgebenden Bebauungsplan die Gesamtgeschoßfläche im Sinne des § 32 Abs. 6 ROG gemeint ist. Im Ergebnis kommt es somit darauf an, ob ein ausgebauter Dachraum im Sinne des § 2 Z. 1 BTG vorliegt, der in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen ist, oder ein Dachgeschoß im Sinne des § 2 Z. 25 lit. a BTG. Die belangte Behörde ist zwar davon ausgegangen, dass es sich um einen ausgebauten Dachraum handelt, hat dies aber nicht ausreichend nachvollziehbar näher begründet. So erscheint insbesondere fragwürdig, ob nach den Einreichplänen tatsächlich nur Fenster (außer in Giebelwänden) in Gaupenform bzw. als Dachflächenfenster ausgeführt werden. So dürften insbesondere nach der Ansicht Südwest in Verbindung mit dem Grundriss des Dachgeschoßes die als Gaupen bezeichneten Bauteile nicht nur die Funktion haben, ein stehendes Dachfenster zu ermöglichen, sondern auch weitere Bauteile wie Balkone zu erschließen. Dies wäre aber mit der Definition der Gaupe nicht vereinbar (vgl. das hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 2013, Zl. 2012/05/0030). Im fortgesetzten Verfahren wird daher auch hinsichtlich des Vorliegens bloß eines ausgebauten Dachraumes eine nähere Begründung erforderlich sein.

Der angefochtene Bescheid erweist sich somit mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet und war gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Bemerkt wird, dass auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen weiter anzuwenden sind.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm § 79 Abs. 1 VwGG und § 3 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF Nr. 8/2014 iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 30. Jänner 2014

Schlagworte

Verwaltungsrecht allgemein Rechtsquellen VwRallg1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2012050045.X00

Im RIS seit

05.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

24.03.2014

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at