jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/6/29 99/06/0087

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.06.2000

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauG Stmk 1995 §13 Abs1;
BauG Stmk 1995 §13 Abs2;
BauG Stmk 1995 §26 Abs1 Z2;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Brandtner, über die Beschwerde des E in G, vertreten durch Dr. J und Dr. A, Rechtsanwälte in G, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 12. April 1999, GZ. A 17-C-22.288/1997-21, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: S Aktiengesellschaft in N, vertreten durch E & Partner, Rechtsanwaltsgemeinschaft in G), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Landeshauptstadt Graz Aufwendungen in der Höhe von S 4.188,30 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde wird abgewiesen.

Begründung

Mit Baugesuch vom 1. November 1997 (Einlaufstampiglie vom 7. November 1997) kam die mitbeteiligte Partei (in der Folge kurz: Bauwerberin) um baubehördliche Bewilligung eines umfänglichen Vorhabens auf einer Liegenschaft in Graz ein, umfassend die Errichtung eines voll unterkellerten fünfgeschossigen Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes mit ausgebautem Dachgeschoß und 116 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 159 Pkw-Abstellplätzen, sowie den Umbau eines bestehenden Gebäudes (frühere Reithalle).

Diese projektgegenständliche Liegenschaft grenzt im Osten an die Hugo-Wolf-Gasse (kurz: HW-Gasse), im Süden - im Uhrzeigersinn gesehen - zunächst an die Liegenschaft X (umfassend unter anderem das Gstk. Nr. 2505/2) und sodann an die Liegenschaft Y (umfassend unter anderem das Gstk. Nr. 2505/1), die sich noch weiter nach Westen erstreckt, dann im Westen an die Brunngasse (kurz: B-Gasse), die eine Sackgasse ist und im Süden an der Liegenschaft Y endet, im Norden hingegen an verschiedene weitere Liegenschaften, die ihrerseits teils westlich an die B-Gasse, teils nördlich an die Zinzendorfgasse (kurz: Z-Gasse) und teils im Osten an die HW-Gasse grenzen. Anzumerken ist, dass sich die genannte Reithalle im nördlichen Bereich der zu bebauenden Liegenschaft befindet. Eine Schmalseite grenzt an die B-Gasse, eine Längsseite erstreckt sich entlang eines Teiles der nördlichen Grenze. Nach dieser Reithalle, also im östlichen Bereich der zu bebauenden Liegenschaft, springt die Grenze zurück, sodass die zu bebauende Liegenschaft in diesem Bereich schmäler ist (rund 40 m; im Bereich der Reithalle rund 55 m). Die südliche Grenze der zu bebauenden Liegenschaft ist rund 80 m lang und verläuft im Wesentlichen geradlinig. Die Gesamtfläche dieser Liegenschaft wird in den Akten mit rund 3964 m2 beziffert.

Die benachbarte Liegenschaft X grenzt im Osten an die HW-Gasse, im Süden an die Elisabethstraße (kurz: E-Straße) und im Westen an die Liegenschaft Y. Auf dieser Liegenschaft X befinden sich Gebäude, nämlich ein Hochhaus und "Vorgebäude" entlang der E-Straße (mit 5 Geschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoß mit flachem Dach), die teilweise an das Hochhaus angebaut sind. Die diesbezügliche Baubewilligung für das Hochhaus und diese "Vorgebäude" wurde mit Bescheid vom 7. Jänner 1955 erteilt. In der zugrundeliegenden Verhandlungsschrift heißt es, das Hochhaus weise 24 Geschosse bei einer Dachsaumhöhe von 74 m und ein zurückgesetztes kleineres Dachgeschoß mit flacher Dachabdeckung auf (Anmerkung: Im nun verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben ist ganz allgemein von 25 Geschossen die Rede, wobei vorweg auszuführen ist, dass es auf diesen Unterschied - 25 Geschosse oder 24 Geschosse mit einem aufgesetzten kleineren Dachgeschoß - nicht ankommt). Den in den Akten befindlichen Planunterlagen zufolge hat dieses Hochhaus einen annähernd rechteckigen Grundriss, wobei eine Schmalseite (den Plänen zufolge mit einer Länge von rund 14 m) zu der zu bebauenden Liegenschaft gerichtet ist und zur gemeinsamen Grundgrenze (südliche Grenze der zu bebauenden Liegenschaft) einen Abstand von (nur) rund 4,0 m einhält. Im Akt befindlichen Lichtbildern zufolge weist diese zur besagten Grundgrenze gerichtete - nördliche - Front (Schmalseite) des Hochhauses in jedem Geschoß zwei Fensterachsen auf (Anmerkung: Die untersten Geschosse sind allerdings auf diesen Lichtbildern nicht ersichtlich).

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer dieser Liegenschaft X; mit diesen Miteigentumsanteilen ist das Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden. Seinem Vorbringen zufolge befindet sich diese Wohnung im 3. Stock des Hochhauses und ist teilweise nach Norden ausgerichtet (dem gegenständlichen Bauvorhaben zugewendet).

Die Liegenschaft Y ist ebenfalls (der Aktenlage zufolge mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden) bebaut. Einige dieser Bauwerke stehen unter Denkmalschutz.

Die projektgegenständliche Liegenschaft war zuletzt für Garagierungszwecke verwendet worden. Die bestehende ehemalige Reithalle soll teilweise erhalten bleiben, vorgesehen sind aber umfängliche bauliche Veränderungen (auf diese Reithalle bezieht sich das hg. Beschwerdeverfahren Zl. 99/06/0080). Weitere bestehende Bauten sollen abgetragen und durch Neubauten ersetzt werden. Näherin ist in diesem südlichen Bereich eine "kammartige" Bebauung vorgesehen (fünfgeschossig und ausgebautes Dachgeschoß), die sich zur südlichen Grundgrenze "mit drei Höfen öffnet" (zit. aus dem Gutachten vom 2. April 1998; dh, die Höfe sind im Prinzip an drei Seiten von Gebäuden umgeben und zur Grundgrenze hin offen), wobei ein Abstand zur südlichen Grundgrenze von 8,0 m (demnach 12,0 m zum Hochhaus) eingehalten wird. Weiters ist entlang der südlichen Grundgrenze (als Verbindung zwischen B - und HW-Gasse) ein 3,50 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen (Anmerkung: mit dem

-

unbekämpft gebliebenen erstinstanzlichen - Bescheid vom 13. Mai 1997 waren gemäß § 18 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995

-

Stmk. BauG - Bebauungsgrundlagen festgesetzt worden. Die "Nettobauplatzfläche" wird darin mit 3674 m2 beziffert, die Bebauungsdichte mit mindestens 0,5 und höchstens 2,5 festgesetzt. Das zu bebauende Grundstück befindet sich in einem Gebiet, welches im Flächenwidmungsplan als "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" überlagert mit "Allgemeinem

Wohngebiet" ausgewiesen ist).

Noch vor Anberaumung einer mündlichen Bauverhandlung legte die Bauwerberin ein umfangreiches Gutachten des Arch. DI J.W. vom 2. April 1998 insbesondere zur Frage vor, welche Abstände zum Hochhaus einzuhalten seien. Stark zusammengefasst, kam dieses Gutachten zum Ergebnis, dass die vorgesehene kammartige Verbauung

-

bei einer Verringerung der Gebäudeabstände gemäß § 13 Abs. 8 Stmk. BauG - eine (wünschenswerte) Wegführung entlang der südlichen Grundgrenze wie auch einen städteräumlich vorteilhaften Übergang von geschlossener zu offener Bebauung, bei gleichzeitiger Ausformung einer Blockrandbebauung als gebietsbestimmendes Element der Stadtstruktur, ermögliche. Es heißt weiter, die "unreflektierte Anwendung der Abstandsvorschriften des § 13 (1) bzw. (2)" des Stmk. BauG bei einer Neubebauung des verfahrensgegenständlichen Areals würde zu einem "mit der baulich-räumlichen Struktur des Umfeldes nicht zu vereinbarenden 'Kahlschlag' führen - die Folge wäre ein städtebauliches Vakuum ohne Gestaltungsspielraum. Dies kann jedoch keinesfalls im Interesse des Ortsbildsschutzes und der Altstadterhaltung im gegenständlichen Stadtteil liegen. Die seinerzeit ohne Rücksicht auf die historische Stadtraumgestalt vorgenommene Platzierung" des Hochhauses verhindere auf Grund "der Abstandsregel" jede Bebauung im Süden des verfahrensgegenständlichen Areals. Eine solche, die bereits bestehenden Blockraumbebauungen ergänzende Bebauung auch im Süden dieses Areals liege aber durchaus im Interesse einer gebietskonformen Stadtentwicklung. Daraus werde zur Sicherung einer stadtstrukturell erforderlichen Gestaltungsqualität eine Verringerung des Gebäudeabstandes zum Hochhaus als zielführend abgeleitet: nur so könne den Interessen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden. Der Abstand von 12,0 m ergebe sich aus dem geringsten nördlichen Grundstücksabstand des Hochhauses (von 4,0 m) und "dem Anteil einer 6-geschossigen Bebauung am Gebäudeabstand (6 + 2,0 m)".

Der Beschwerdeführer erhob in der Folge rechtzeitig vor der (für den 18. Mai 1998 anberaumten) mündlichen Bauverhandlung Einwendungen gegen das Vorhaben dahin, dass der gemäß § 13 Abs. 1 Stmk. BauG erforderliche Gebäudeabstand von 35 m (zwischen dem 25-stöckigen Hochhaus und den vorgesehenen sechsgeschossigen Gebäuden) nicht eingehalten werde. Die Voraussetzungen für eine Abstandsnachsicht im Sinne des § 13 Abs. 8 leg. cit. lägen nicht vor, die Ausführungen im Gutachten vom 2. April 1998 seien unzutreffend (wurde näher ausgeführt).

Einwendungen wurden auch von zahlreichen anderen Nachbarn erhoben.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 28. August 1998 wurde der Bauwerberin die angestrebte Bewilligung für die "plan- und beschreibungsgemäße Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes (fünfgeschossig und ausgebautes Dachgeschoß) für 116 Wohneinheiten, Geschäfts- und Büronutzung, Tiefgarage für 159 Pkw-Abstellplätze, Umbau eines bestehenden Gebäudes im Kaffeehaus" mit verschiedenen Vorschreibungen erteilt. Die gegen das Vorhaben erhobenen Einwendungen wurden teils als unbegründet abgewiesen, teils als unzulässig zurückgewiesen und teils auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Begründend führte die Behörde erster Instanz insbesondere aus, gemäß dem Flächenwidmungsplan liege der Bauplatz im "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet überlagert mit Allgemeinen Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 2,5. Gemäß dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan sei somit festgelegt worden, dass es sich bei diesem Bauplatz um ein vollwertiges Bauland handle, wobei die Gemeinde bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes die Aufgaben der örtlichen Raumordnung berücksichtigt habe. Bei Festlegung dieser Baulandkategorie seien bereits im Flächenwidmungsplan die maßgeblichen natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Voraussetzungen entsprechend den räumlich funktionellen Erfordernissen auf einem größeren räumlichen Bereich berücksichtigt worden. Mit der im Verordnungswege festgelegten Baulandausweisung sei somit bereits dargelegt worden, dass dieses vollwertige Bauland mit einer maximalen Dichte von 2,5 genutzt werden solle. Das Vorhaben weise eine Gesamtdichte von 2,35 auf. Die Einwendungen der Nachbarn, die befürchteten, dass das Vorhaben die höchstzulässige Dichte überschreite, seien somit unbegründet.

Gemäß § 26 Abs. 1 Z. 1 Stmk. BauG besitze der Nachbar ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudeabstände.

§ 13 leg. cit. enthalte die Bestimmungen über die Mindestabstände, die ein neu zu errichtendes Gebäude einhalten müsse. Der Gesetzgeber habe in dieser Bestimmung auch die Möglichkeit der Festsetzung von geringeren Abständen

zugelassen, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Einhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz liege. Diese im Gesetz vorgesehene Ausnahme solle eine im Einzelfall gewollte Ensemblewirkung ermöglichen. Die Voraussetzungen seien durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu klären.

Vorliegendenfalls sei beabsichtigt, an der südlichen Grundgrenze des Bauplatzes zu dem bereits bestehenden 24geschossigen Hochhaus mit einem Abstand von 12,00 m eine Bebauung vorzunehmen. Zur Frage dieser Abstandsverkürzung liege ein Gutachten (vom 2. April 1998) vor. Im Befund dieses Gutachtens sei die Entwicklung dieses Stadtteiles dargelegt und es sei klar zum Ausdruck gebracht worden, dass bei dem Bauplatz an der Nordost- und Westseite eine geschlossene Bebauung als Prinzip des Baublockes vorgesehen sei, nach Süden hin jedoch eine offene Bebauung angestrebt werde. Zur Verstärkung des "Prinzipes des Baublockes" werde Richtung Süden ein Fuß- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, wobei hier zwischen dem Baublock und dem öffentlichen Verkehrsweg eine Vorgartenzone und Begrünung vorgesehen sei. Auch bei der historischen Entwicklung komme immer wieder zum Ausdruck, dass die Blockrandbebauung das Erscheinungsbild dieses Stadtteiles präge und diese Bebauung mit einigen Ausnahmen konsequent fortgeführt worden sei. Auch das eingereichte Projekt führe die straßenraumbildende Blockrandbebauung in der HW-Gasse und in der B-Gasse fort und beabsichtige, diese Blockrandbebauung mit einer kammartigen Bebauung zum Übergang zur offenen Bebauung abzuschließen. Diese Überleitung zur offenen Bebauung im Süden solle eine Auflösung der Blockrandbebauung unter Beibehaltung der baulichen Volumina an den östlichen und westlichen Eckpunkten ermöglichen. Eine sinnvolle Bebauung und "Fortsetzung des Ortsbildes" könne jedoch nur dann ermöglicht werden, wenn von der im Gesetz vorgesehenen Möglichkeit der Verringerung der Abstände Gebrauch gemacht werde. Da das städtebaulich sich nicht einfügende Hochhaus mit einem Abstand von lediglich 4,0 m zur Grundgrenze errichtet worden sei, würde bei Einhaltung der vom Gesetz geforderten Abstände eine Fortführung der geschlossenen Bebauung an der HW-Gasse ausgeschlossen werden und es könnte der vom Verordnungsgeber als hochwertiges Bauland ausgewiesene Bauplatz nicht mehr bebaut werden. Dies würde zu dem Ergebnis führen, dass die begonnene geschlossene Bebauung entlang der HW-Gasse und der B-Gasse einen unbefriedigenden Abschluss finden müsste. Auch könnte der dem Hochhaus im Westen angrenzende Grund (Anm: das ist die Liegenschaft Y) bei Beibehaltung der vom Gesetz geforderten Abstände nicht städtebaulich wünschenswert genutzt werden.

Aus dem Lageplan sei ersichtlich, dass das Hochhaus Richtung Ost/West ausgerichtet sei und die dem Bauvorhaben zugewandte Seite die Nordseite sei, sodass eine starke Beeinträchtigung hinsichtlich der Belichtung und Besonnung auf Grund des Bauvorhabens nicht eintreten könne. Die Abstandsbestimmungen seien ja "vom Gesetzgeber aus dem Grund aufgenommen" worden, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu ermöglichen. Nach Ansicht der Behörde könne jedoch vorliegendenfalls auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen (vom 2. April 1998) im Interesse des Ortsbildschutzes von der Ausnahmebestimmung des § 13 Abs. 8 Stmk. BauG Gebrauch gemacht werden, habe doch der Sachverständige schlüssig dargelegt, dass das bestehende Ortsbild diese Abstandsverkürzung verlange.

Die von den Nachbarn gegen diese Abstandsverkürzung vorgetragenen Einwendungen seien daher nicht berechtigt.

Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass sich die Behörde bei Festlegung dieser Abstände nicht auf die Bestimmung des § 13 Abs. 13 leg. cit. habe stützen können, wonach die Abstandsbestimmungen nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zu gelten hätten. Vorliegendenfalls sei lediglich vorgesehen, einen Fuß- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche als Verbindungsweg zwischen HW-Gasse und B-Gasse anzulegen, es sei jedoch diese öffentliche Verkehrsfläche weder im Flächenwidmungsplan noch in einem Bebauungsplan berücksichtigt worden, sodass noch nicht vom Bestand einer öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne des Gesetzes auszugehen gewesen sei.

Dagegen erhoben zahlreiche Personen, darunter auch der Beschwerdeführer, (teilweise in gesonderten Schriftsätzen) Berufung.

Die belangte Behörde holte beim Stadtplanungsamt ein ergänzendes Gutachten (unter anderem) zur Frage ein, aus welchen Gründen die Festsetzung eines geringeren Abstandes insbesondere zum Hochhaus im Interesse der Altstadterhaltung liege.

Diesbezüglich heißt es in diesem Gutachten vom 18. Jänner 1999, der gesamte großräumige Gebietsbereich liege in der Altstadtschutzzone III gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 (GAEG 1980). Für Neu-, Zu- und Umbauten gelte gemäß § 6 Abs. 1 leg. cit. (Wiedergabe wie im angefochtenen Bescheid):

"Im Schutzgebiet ist beim Wiederaufbau abgebrochener Bauten sowie bei der Verbauung von Baulücken und sonst unverbauter Grundstücke den Bauten eine solche äußere Gestalt zu geben, dass diese sich dem Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteiles einfügen; dasselbe gilt für Bauveränderungen sowie für Zu- und Umbauten bestehender Bauten."

Aus der Fotodokumentation sei ersichtlich (Hinweis auf beiliegende Lichtbilder), dass der nähere Gebietsbereich, welcher großräumig durch diese Schutzzone erfasst werde, eindeutig durch die geschlossene Blockrandbebauung geprägt sei. Dies sei das bestimmende Bebauungsmuster der hier vorhandenen vorgründerzeitlichen und gründerzeitlichen Altstadt. Ausnahmen von diesem gebietstypischen Bebauungsmuster bildeten im Nahbereich zum gegenständlichen Bauplatz lediglich die denkmalgeschützten Gebäude auf einem näher bezeichnten Areal (Anm: Liegenschaft Y) und dieses Hochhaus, welches nach Norden hin einen Abstand von lediglich 4,00 m zur Grundgrenze aufweise. Dabei sei dieses Hochhaus mit 25 Geschossen und die übrige Bebauung im Gebiet mit 2, 3 und 4 Altgeschossen oder - diesen Höhen entsprechend - mit 3 bis 6 Neugeschossen gegeben.

Städtebauliches Ziel im Sinne der Altstadterhaltung in dem großflächigen Altstadterhaltungsgebiet könne es nur sein, dieses gültige Bebauungsmuster der geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung jeweils auf den einzelnen zur Disposition kommenden Bauplätzen zu ergänzen und weiter zu schreiben. Aus der Fotodokumentation erkenne man, dass das Hochhaus "völlig aus dem 'Altstadtrahmen' und aus dem gültigen Bebauungsmuster" herausfalle. Es bestehe jedoch eine vorgelagerte, sechsgeschossige Bebauung im Süden, welche schon damals zusammen mit dem Hochhaus in Richtung E-Straße errichtet worden sei. Das bedeute - und ein damaliges Schaubild zum Hochhaus unterstreiche dies deutlich (Hinweis auf eine Beilage) -, dass schon damals die Absicht bestanden habe, die neue Bauform der Hochhausbebauung nicht völlig freistehend zu errichten, sondern dieses Gebäude in den Kontext der Bebauung des Gebietes städtebaulich zu "verankern"; das heiße, es sei Absicht gewesen, dem Hochhaus eine Bebauung im Nahfeld zuzuordnen und es nicht völlig freistehend zu platzieren. Mit der nun projektgegenständlichen beabsichtigten Bebauung im Norden des Hochhausgebäudes solle nun ähnlich wie im Süden bereits vorhanden, ein Vorfeld zum Hochhaus bebaut werden. Dadurch werde städtebaulich die "Verankerung" des Hochhauses in den Kontext der Bebauung des Gebietes verstärkt und die Hochhausbebauung im Interesse der Altstadt und der Altstadterhaltung besser in den Stadtteil integriert. Eine solche Bebauung im Vorfeld des Hochhauses im Norden, die man mit der bereits vorhandenen Bebauung im Vorfeld des Hochhauses im Süden vergleiche könne, liege daher ursächlich im Interesse der Altstadt und der Altstadterhaltung. Es sei daher, weil das Hochhaus in seinem Bestand bloß mit 4,0 m zu der nördlichen Nachbargrundgrenze situiert sei, für eine solche Bebauung im Vorfeld des Hochhauses eine Zulassung von geringeren Abständen von den Nachbargrundgrenzen und den Nachbargebäuden seitens der Gebäude legitim und notwendig. Wenn ein Gebäude, wie das gegenständliche Hochhaus, komplett aus dem Bebauungsrahmen eines Stadtteiles, der im Interesse der Altstadterhaltung geschützt sei, "herausfalle", könne dieser Stadtbereich wohl nur im Interesse der Altstadt und der Altstadterhaltung bebaut werden, nämlich in dem gültigen Bebauungsmuster der geschlossenen, straßenraum- und baublockbildenden Bebauung ohne städtebaulich überdimensionale Abstände, und nicht im Sinne des aus dem Stadtteil völlig "herausfallenden" Gebäudes (nämlich des bestehenden Hochhauses, welches naturgemäß völlig falsch in einem Altstadterhaltungsgebiet liege) mit einem für ein Altstadtgebiet völlig unüblichen, überdimensionalen Abstand. Das bedeute, eine Neubebauung in diesem Gebiet nahe der Z-Gasse müsse den Charakter der Blockrandbebauung aufnehmen, müsse auf eine straßenraum- und baublockbildende Disposition abzielen und dürfe keine überdimensionalen Vorfelder zu anderen Gebäuden besitzen, um sich hier dem Erscheinungsbild des altstadtgeschützten Stadtteiles einzufügen. Diese Frage der städtebaulichen Einfügung sei unabhängig von einer bloßen "gestalterischen Einfügung" (beispielsweise der Frage, ob sich die Fassaden einfügten) zu sehen. Sie sei darüber hinausgehend für ein Altstadtgebiet von noch größerer Bedeutung, weil es sich hier um die grundsätzliche Forderung der Einfügung von geplanten Baumassen in die Bebauungsstruktur der Altstadtzone (das heiße, wie diese Baumassen einfügend in die Struktur der Altstadt zu disponieren seien) handle. Vorliegendenfalls sei eine solche Einfügung nur dann möglich, wenn die Abstände zum Hochhaus verringert würden, weil ansonsten mitten im Altstadterhaltungsgebiet eine für den Altstadtbereich unübliche, überdimensionale, unbebaubare Abstandsfläche zu einem Gebäude entstünde. Es wäre geradezu widersinnig, entgegen einer Bebauung im Interesse der Altstadterhaltung dem Hochhaus ein überdimensionales Vorfeld zuzuordnen und eine gebietsuntypische Abstandsfläche zwischen dem Hochhaus und den anderen Bauten im altstadtgeschützten Stadtteil zu schaffen. Derartige überdimensionale Abstandsflächen (vorliegendenfalls wären dies 34 m zwischen dem Hochhaus und einer fünfgeschossigen Bebauung) seien in einem Altstadtgebiet nicht üblich und nicht gegeben (wird näher ausgeführt).

Ein solches überdimensioniales Vorfeld zum Hochhaus würde dazu führen, dass ein angrenzendes Grundstück für alle Zeiten unbebaubar für eine Bebauung im Interesse der Altstadterhaltung (Bildung einer geschlossenen Bebauung, Bildung eines Baublocks, einer lang gestreckten straßennahen Bebauung, von kleinräumigen Außenbereichen) wäre. Einzig durch nahe liegende, vorgelagerte Gebäude, wie ein solches im Süden bereits gegeben sei, könne das Hochhaus im Interesse der Altstadt in den Gebietsbereich eingebunden, teilweise integriert und eine freistehende Lage abgemildert werden.

Hier sei darauf hinzuweisen, dass das Bebauungsmuster des freistehenden Hochhauses mit Abstandsflächen "bestenfalls in Stadterweiterungsbereichen" und nicht in Stadterhaltungsgebieten Gültigkeit besitze (Hinweis auf Beispiele). Bei einem solchen Bebauungsmuster sei aber "seitens der Flächenwidmung" kein Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte bis 2,5 wie vorliegendenfalls, normiert (demnach ein Gebiet, "welches per se eine höhere Dichte und eine engere Bebauung beinhaltet"), sondern es sei dort ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte bis 1,2 festgesetzt. Der Hauptunterschied zu solchen Stadterweiterungsgebieten sei jedoch, dass vorliegendenfalls ein Altstadterhaltungsgebiet vorliege und daher eine Bebauung im Sinne der Altstadterhaltung den Vorrang gegenüber einer "hier am Ort falsch liegenden Hochhausbebauung" genießen müsse.

Der Beschwerdeführer äußerte sich zum Gutachten ablehnend.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde, soweit vorliegendenfalls erheblich, der Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG keine Folge gegeben und den erstinstanzlichen Bescheid bestätigt (infolge der Berufungen anderer Nachbarn kam es zu Änderungen bzw. zu einer Ergänzung des erstinstanzlichen Bescheides, was aber vorliegendenfalls nicht von Belang ist).

Begründend führte die belangte Behörde zur hier relevanten Abstandsproblematik aus, der Abstand von der Gebäudefront des 25-geschossigen Hochhauses zur Gebäudefront des geplanten Gebäudes müsste gemäß § 13 Abs. 1 und 2 Stmk. BauG 34,0 m für den fünfgeschossigen Gebäudeteil bzw. 35,0 m für den sechsgeschossigen Gebäudeteil betragen. Der Grenzabstand müsste 7,0 m von der Gebäudefront des fünfgeschossigen Gebäudeteiles bzw. 8.0 m von der Front des sechsgeschossigen Gebäudeteiles betragen.

Gemäß § 13 Abs. 8 Stmk. BauG könne die Behörde geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liege. Liege einer dieser Voraussetzungen vor, habe der Bauwerber einen Rechtsanspruch auf die Einräumung einer Abstandsverkürzung durch die Behörde; es handle sich somit um eine "unechte" Kann-Bestimmung.

Nach weiteren Rechtsausführungen und nach Hinweis auf eingeholte Gutachten führte die belangte Behörde weiter aus, sie schließe sich den Schlussfolgerungen des Amtssachverständigen (im Gutachten vom 18. Jänner 1999) insofern an, als aus näher bezeichneten, dem Gutachten angeschlossenen Lichtbildern, verbunden mit den Aussagen des Amtssachverständigen nachvollziehbar hervorgehe, dass eine Einfügung der Bebauung in den gegenständlichen Stadtteilen nur dann möglich sei, wenn die Abstände zum Hochhaus verringert würden, weil ansonsten mitten in der Altstadtzone eine für den Altstadtbereich unübliche, überdimensionale und unbebaubare Abstandsfläche zu einem Gebäude entstehen würde, welche die Bildung einer geschlossenen Bebauung oder eines Baublockes verhindern würde. Nach Auffassung der belangten Behörde seien die in diesem Gutachten des Amtssachverständigen (vom 18. Jänner 1999) enthaltenen Schlussfolgerungen nachvollziehbar und schlüssig, sodass eine Abstandsverkürzung zu dem am südlich angrenzenden Nachbargrundstück befindlichen Nachbargebäude (= Hochhaus) "einzuräumen" sei.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem gesetzlich gewährleisteten Recht auf Einhaltung der Abstandsvorschriften nach § 13 Abs. 1 Stmk. BauG verletzt, wonach zwei nicht unmittelbar aneinandergebaute Gebäude einen Mindestabstand von so vielen Metern aufzuweisen haben, wie die Summe der beiderseitigen Geschoßanzahl vermehrt um vier ergibt, weiters durch gesetzwidrige Ermessensausübung bei der Anwendung des § 13 Abs. 8 leg. cit. Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens zum hg. Beschwerdeverfahren Zl. 99/06/0080 (betreffend die Beschwerde anderer Nachbarn; ein weiteres Beschwerdeverfahren eines anderen Nachbarn ist zur Zl. 99/06/0088 anhängig) vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin, in einer

Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt auch für den Nachbarn, der i.S. des § 27 Abs. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, LGBl. Nr. 59 (Stmk. BauG), die Parteistellung behalten hat.

Gemäß § 26 Abs. 1 Stmk. BauG kann der Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über

"1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan und mit Bebauungsrichtlinien, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;

2.

die Abstände (§ 13);

3.

den Schallschutz (§ 43 Abs. 2 Z. 5);

4.

die Brandwände an der Grundgrenze (§ 51 Abs. 1);

5.

die Vermeidung einer Brandgefahr, einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung (§ 61 Abs. 1, § 63 Abs. 1 und § 65 Abs. 1);

6. die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs. 6)."

§ 13 leg. cit lautet:

"§ 13

Abstände

(1) Gebäude sind entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder müssen voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Werden zwei Gebäude nicht unmittelbar aneinandergebaut, muss ihr Abstand mindestens so viele Meter betragen, wie die Summe der beiderseitigen Geschoßanzahl, vermehrt um 4, ergibt (Gebäudeabstand).

(2) Jede Gebäudefront, die nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze errichtet wird, muss von dieser mindestens so viele Meter entfernt sein, wie die Anzahl der Geschosse, vermehrt um 2, ergibt (Grenzabstand).

(3) Steht ein Gebäude an der Grundgrenze, so hat der Nachbar, soferne durch einen Bebauungsplan oder durch Bebauungsrichtlinien nichts anderes bestimmt ist oder Gründe des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen, die Wahlmöglichkeit, entweder an die Grundgrenze anzubauen oder den erforderlichen Gebäudeabstand einzuhalten. Weist das Gebäude an der Grenze Öffnungen (Fenster, Türen und dgl.) auf, so ist der erforderliche Gebäudeabstand einzuhalten.

(4) Als Geschosse in der jeweiligen Gebäudefront sind jene anzurechnen,

-

die voll ausgebaut oder zu Aufenthaltsräumen ausbaufähig sind und

-

deren Außenwandfläche zu mehr als 50 Prozent und im Mittel mindestens 1,5 m hoch über dem natürlichen Gelände liegt.

(5) Nicht als Geschosse anzurechnen sind an der

-

Traufenseite: Dachgeschosse bzw. für Aufenthaltsräume ausbaufähige Dachböden, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt und die Dachneigung nicht mehr als 70 Grad beträgt;

-

Giebelseite: das unterste Dachgeschoß bzw. der unterste für Aufenthaltsräume ausbaufähige Dachboden, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt und die Dachneigung nicht mehr als 70 Grad beträgt.

(6) Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die übliche Geschoßeinteilung oder mit Geschoßhöhen von über 3,0 m ist die Abstandsermittlung unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschoßeinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschoßhöhen von mehr als 1,5 m sind als Geschoß anzurechnen.

(7) Für Gebäude auf demselben Bauplatz können auch geringere Gebäudeabstände zugelassen werden.

(8) Die Behörde kann geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen

-

für Nebengebäude oder

-

wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt.

(9) Der Gebäudeabstand hat, sofern ein geringerer Abstand als nach Abs. 1 zulässig ist, mindestens 2,0 m zu betragen.

(10) Mit Zustimmung des Nachbarn können unabhängig von der Bebauungsweise Nebengebäude an der Grundgrenze zugelassen werden.

(11) Befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück ein Nebengebäude, so ist bei der Ermittlung des Abstandes nur der Grenzabstand einzuhalten.

(12) Lässt der Verwendungszweck von baulichen Anlagen eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gesundheitsgefährdung der Nachbarschaft erwarten oder ist dies zum Schutz des Ortsbildes erforderlich, hat die Behörde größere Abstände vorzuschreiben.

(13) Die Abs. 1 bis 12 gelten nicht für

-

Gebäude gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen;

-

Wirtschaftsobjekte, die der urkundlichen Ausübung eines Einforstungsrechtes nach dem Einforstungslandesgesetz dienen;

-

Almhütten und Almstallungen, die der bestimmungsgemäßen Nutzung nach dem Almschutzgesetz dienen;

-

Wirtschaftsobjekte der Stammsitzliegenschaften auf Privatgrundstücken innerhalb des Agrargemeinschaftsgebietes."

Nach § 29 Abs. 2 leg. cit., auf welchen sich der Beschwerdeführer auch bezieht, besteht ein Rechtsanspruch auf die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte, sofern nicht ein Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen. Nach Abs. 3 dieser Bestimmung sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne der Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes auch alle im Projekt vorgesehenen, im Interesse des Nachbarschaftsschutzes gelegenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Dem Vorbringen des Beschwerdeführers in formeller Hinsicht ist zwar einzuräumen, dass der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides nicht klar erkennen lässt, welche (der zahlreichen) Einwendungen als unbegründet abgewiesen, als unzulässig zurückgewiesen oder auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden. Diesem Umstand kommt aber vorliegendenfalls keine entscheidende Bedeutung zu, zumal der Beschwerdeführer selbst einräumt, dass sich die belangte Behörde mit seinen Einwendungen inhaltlich auseinander gesetzt hat. Keinesfalls liegt aus diesem Blickwinkel ein wesentlicher Verfahrensmangel vor, der zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides zu führen hätte (siehe im Übrigen auch § 59 Abs. 1

2. Satz AVG in der Fassung der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998, wonach mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages Einwendungen als miterledigt gelten).

Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers ist dem erstinstanzlichen Bescheid nicht zu entnehmen, dass sich die erstinstanzliche Behörde (auch) auf § 29 Abs. 2 Stmk. BauG (wonach einem Bauwerber - grundsätzlich - ein Anspruch auf Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgelegten höchstzulässigen Bebauungsdichte zukommt) gestützt hätte, um die vom Beschwerdeführer bekämpften geringeren Abstände zuzulassen. Derartiges ist auch dem angefochtenen Bescheid nicht zu entnehmen (wenngleich im erstinstanzlichen Bescheid bei der Behandlung der Einwendungen eines anderen Nachbarn, also in einem anderen Zusammenhang, und zu anderen Aspekten - es ging dort um den Grenzabstand, der eingehalten werde - wie es in einem Hinweis heißt, dass bei der geplanten Bebauung des Nachbargrundstückes die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte ausgeschöpft werden könne, weil auf diese Ausschöpfung ein Rechtsanspruch bestehe). Richtig ist vielmehr, dass von der erstinstanzlichen Behörde, wie auch im ergänzenden Gutachten vom 18. Jänner 1999, auf das sich die belangte Behörde gestützt hat, mit der bestehenden Flächenwidmung (und den damit festgelegten Dichtewerten) argumentiert wurde, aber dahin, dass damit städtebauliche Zielsetzungen zum Ausdruck kämen. Mangels Bezuges zum Beschwerdefall erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit den festgelegten Dichtewerten und es sieht sich der Verwaltungsgerichtshof jedenfalls nicht veranlasst, die Anregung des Beschwerdeführers aufzugreifen, § 29 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Stmk. BauG beim Verfassungsgerichtshof anzufechten.

Der Beschwerdeführer bringt weiters vor, die belangte Behörde handle "schon in erster Linie rechtswidrig", als sie sich überhaupt zur Anwendung des § 13 Abs. 8 Stmk. BauG veranlasst gesehen habe, weil bei richtiger rechtlicher Beurteilung der Bauwerberin zu bedeuten gewesen wäre, ein den Abstandsvorschriften des § 13 Abs. 1 leg. cit. entsprechendes Bauprojekt einzureichen. Aber selbst wenn man soweit ginge, "die grundsätzliche Anwendungsmöglichkeit des § 13 Abs. 8 Stmk. BauG in Erwägung zu ziehen", sei der belangten Behörde eine inhaltliche Rechtswidrigkeit bei der Auslegung dieser Bestimmung und auch eine gesetzwidrige Ermessensausübung vorzuwerfen. Die Behörde erster Instanz habe sich im Wesentlichen auf die Ausführungen im Gutachten vom 2. April 1998 gestützt, die in "keinster Weise" überzeugen könnten, weil der Sachverständige zwar städtebauliche Zielsetzungen angeführt habe, es ihm aber nicht gelungen sei, "den Bogen von allfälligen legitimen städtebaulichen Zielsetzungen zu den geforderten Interessen des Ortsbildschutzes bzw. des Ensembleschutzes zu spannen". Sofern dieser Sachverständige auf die bestehende Randbebauung verwiesen habe, sei ihm entgegenzuhalten, dass seine Betonung des Blockcharakters als Abgrenzung zur freien Bebauung im Süden sich auch ohne das gegenständliche Bauvorhaben bewerkstelligen ließe oder auch durch ein Bauprojekt, welches sich an die Abstandsvorschriften halte, jedoch wesentlich weiter von der Grundgrenze zurückversetzt sei, wobei in Richtung Grundgrenze eine Einfriedungsmauer vorgeschoben werden könnte. Dieses Gutachten baue überdies auf einer Studie vom Juli 1995 auf (Anmerkung: diese ist dem Gutachten angeschlossen) welche selbst die Vorgaben des Bescheides vom 13. Mai 1997, mit welchem die Bebauungsgrundlagen festgesetzt worden seien, "in etlichen Punkten" nicht erfülle (Anmerkung: gemeint wohl: dem nicht entspreche, weil die Studie älter ist als der Bescheid vom 13. Mai 1997). Dieser Bescheid könne ihm auch nicht entgegengehalten werden, weil er im Verfahren über die Festsetzung der Bebauungsgrundlagen nach § 18 Stmk. BauG keine Parteistellung gehabt habe (wobei die Behörde in diesem Verfahren nach § 18 Stmk. BauG bei der Festlegung der Bebauungsgrundlagen das Planungsermessen gesetzwidrig ausgeübt haben müsse, habe sie doch die Bebauungsdichte so festgelegt, dass es zu einer Verletzung nachbarrechtlicher Interessen habe kommen müssen). Weiters sei es "schier unmöglich", wenn der beigezogene Sachverständige sich in seinem Gutachten "- offenbar weil sich aus dem Gutachten selbst die Unterschreitung der Abstandsvorschriften des § 13 Stmk. BauG nicht

schlüssig begründen lässt -" permanent auf dieses Konzept berufen müsse. Wenn sich die Behörden beider Instanzen auf ein solchen Gutachten gestützt hätten, sei darin einerseits eine "verfahrensrechtliche Rechtswidrigkeit" zu sehen, andererseits auch eine gesetzwidrige Ermessensausübung.

Dabei hätten die Behörden beider Instanzen "beharrlich vernachlässigt", dass zwischen städtebaulichen Gestaltungswünschen und den eng definierten Interessen des § 13 Abs. 8 Stmk. BauG, welche allein die Unterschreitung der Mindestabstände zuließen, strikt zu unterscheiden sei. Städtebauliche Gestaltungswünsche hätten sich allenfalls einem städtischen Entwicklungskonzept und in raumordnungsrechtlichen Bebauungsstudien niederzuschlagen, berechtigten die Behörde aber keinesfalls, von dieser Ausnahmevorschrift Gebrauch zu machen und die vorgeschriebenen Mindestabstände zu unterschreiten.

Dass die Bebauung des gegenständlichen Areals unter Einhaltung der Abstandsvorschriften unmöglich wäre, sei nicht erwiesen und stelle eine reine petitio principii dar. Fest stehe lediglich, dass die Verbauung wohl wirtschaftlich wesentlich unattraktiver wäre, was allenfalls die Bauwerberin vom Ankauf der zu bebauenden Liegenschaft oder von der Einreichung des gegenständlichen Bauprojektes hätte abhalten können, wovon sich aber keinesfalls die Baubehörden hätten leiten lassen dürfen.

Zwar habe die belangte Behörde diese Problematik sehr wohl erkannt und durch Einholung "neuer Gutachten" (gemeint hier wohl: eines neuen Gutachtens) eine Ergänzung des Ermittlungsverfahrens vorgenommen. Aber auch nach den Ergebnissen des ergänzten Ermittlungsverfahrens "lässt sich für die belangte Behörde nicht überzeugend darlegen, dass sie von ihrem Ermessen bei der Anwendung der Bestimmung des § 13 Abs. 8 Stmk. BauG im Sinne des Gesetzes Gebrauch gemacht" habe.

Zwar sei der belangten Behörde durchaus zuzugestehen, dass im Gutachten des Stadtplanungsamtes erstmalig der Versuch unternommen werde, die im § 13 Abs. 8 leg. cit. angeführten Kriterien einer Abstandsunterschreitung zu behandeln. Seinem Wesen nach zeichne sich das Gutachten jedoch nur darin aus, dass es nicht die Terminologie des Gutachtens des Sachverständigen J.W. und des (zugrundeliegenden) Gestaltungskonzeptes verwende, sondern äußerst bemüht sei, "nunmehr durch Verwendung der verba legalia im Sinne der genannten Bestimmung den Anschein zu erwecken, als würde durch die Unterschreitung der Abstandsvorschriften gerade die dort genannten Interessen gefördert".

Das treffe aber nicht zu. Wenn die belangte Behörde etwa ausführe, dass gemäß diesem Gutachten mit dem gegenständlichen Bauvorhaben im Norden des Hochhauses, ähnlich wie im Süden bereits vorhanden ein Vorfeld zum Hochhaus bebaut werden solle und dadurch städtebaulich die "Verankerung des Hauses in den Kontext der Bebauung des Gebietes" (im Original unter Anführungszeichen) verstärkt und die Hochhausbebauung im Interesse der Altstadt und der Altstadterhaltung besser in den Stadtteil integriert werden solle, sei ihr wie folgt zu entgegnen:

Unter "Altstadt" im konventionellen Sinn werde kaum die Errichtung von Neubauten im Vorfeld eines Hochhauses verstanden, zumal weder das in den 50er- oder 60er-Jahren errichtete Hochhaus noch das Vorfeld dieses Hochhauses unter den Begriff "Altstadt" zu subsumieren seien. Was die Integration des Hochhauses und der diesem südlich vorgelagerten Bausubstanz aus den 50er- oder 60er-Jahren und ein neu geschaffenes Vorfeld, geschaffen zur Jahrtausendwende, mit Altstadterhaltung zutun haben solle, sei mehr als schleierhaft. In diesem Zusammenhang wäre eher zu erwarten gewesen, dass die belangte Behörde andere im § 13 Abs. 8 leg. cit. genannte Begriffe ins Treffen führe.

Auch vermöge die Berufung auf § 6 Abs. 1 GAEG 1980 nicht zu überzeugen. Wenn beim Wiederaufbau abgebrochener Bauten bzw. bei der Verbauung von Baulücken und sonst unverbauten Grundstücken den Bauten eine solche äußere Gestalt zu geben sei, dass sie sich in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteiles einfügten, so spreche dies noch lange nicht dafür, dass das gegenständliche Projekt der Altstadterhaltung diene.

Wie bereits im Verfahren immer wieder erwähnt, ließe sich die Blockrandbebauung auch durch eine Zurückversetzung des gegenständlichen Projektes unter Einhaltung der Abstandsvorschriften realisieren, wobei freilich das Projekt wohl kleiner dimensioniert werden müsste. Auch widerspreche das Projekt eigentlich dem gewünschten Charakter der Blockrandbebauung, welcher durch die kammartige Bebauung geradezu unterlaufen werde.

Auch dem ergänzenden Gutachten, auf welches sich die belangte Behörde stütze, liege die durch nichts erwiesene Annahme zu Grunde, dass die Einhaltung der Abstandsvorschriften das angrenzende Grundstück für alle Zeiten

unbebaubar machen würde und sohin das Interesse der Altstadterhaltung verloren wäre. Diese "verräterische Einstellung im Gutachten" werden erkennbar, "wenn unter dem Ettiket der Altstadterhaltung" tatsächlich nur wirtschaftliche Interessen der Bauwerberin berücksichtigt würden und sohin einer gewissen Bequemlichkeit Vorschub geleistet werde, anstatt die Bauwerberin anzuspornen, sich den Kopf zu zerbrechen und ein Projekt einzureichen, welches sich einerseits wirtschaftlich verwirklichen lasse, andererseits den Erfordernissen des Steiermärkischen Baugesetzes, insbesondere der Einhaltung der Abstandsvorschriften, Rechnung trage.

Solche wirtschaftlichen Erwägungen dürfe sich aber keinesfalls die Baubehörde zu Eigen machen und es seien diese nicht geeignet, die gegenständliche Ermessensentscheidung zu begründen.

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Der Beschwerdefall macht deutlich, welche Probleme sich daraus ergeben, dass ein bestehendes Gebäude, welches auf Grund eines früheren Konsenses errichtet wurde, den nunmehrigen (und im Übrigen seit Inkrafttreten der Steiermärkischen Bauordnung 1968 geltenden) Abstandsvorschriften nicht entspricht, wobei hier ein besonders krasser Fall vorliegt: Das fragliche Hochhaus, das nicht unmittelbar an der Grenze errichtet wurde, müsste nämlich, geht man von 25 Geschossen aus, gemäß § 13 Abs. 2 Stmk. BauG einen Grenzabstand nicht von rund 4 m, sondern vielmehr von 27 m einhalten (was der Beschwerdeführer auch gar nicht bestreitet; im Schriftsatz vom 14. Mai 1998, mit welchem er im Verwaltungsverfahren seine Einwendungen vorgetragen hatte, meinte er aber dazu, dies rechtfertige jetzt nicht, dieses so genannte Unrecht mit einem "zweiten Unrecht" durch Hinwegsetzung über die zum Schutze der Nachbarn statuierten Abstandsvorschriften aufzuwiegen). Die gewünschte Anwendung (allein) der Vorschrift des § 13 Abs. 1 Stmk. BauG würde dazu führen, dass sich um dieses - wie gesagt, nach den nunmehrigen Vorschriften viel zu nah an der Grenze errichtete - Hochhaus gleichsam eine Bauverbotszone über weite Bereiche der angrenzenden Liegenschaften erstrecken würde.

Die Anwendung des § 13 Abs. 1 Stmk. BauG würde im vorliegenden Fall zu einem schwer wiegenden Eingriff in das Eigentumsrecht des Eigentümers des Nachbargrundstückes und damit in dessen verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums führen, der auch im Hinblick auf die sich daraus ergebende Begünstigung des dem § 13 Abs. 2 Stmk. BauG nicht entsprechenden Altbestandes unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitssatzes (Art. 7 B-VG) bedenklich erschiene. Betrachtet man § 13 Abs. 1 und Abs. 2 Stmk. BauG im Zusammenhalt, muss daraus abgeleitet werden, dass dem Gesetz in Bezug auf den Abstand zwischen den Gebäuden gemäß § 13 Abs. 1 Stmk. BauG offenbar das Konzept zu Grunde liegt, dass im zeitlichen Geltungsbereich dieser Bestimmung bei gesetzeskonformer Vollziehung jeweils der Grenzabstand gemäß § 13 Abs. 2 Stmk. BauG auf den jeweils angrenzenden Grundstücken eingehalten wird. Die Summe der gemäß § 13 Abs. 2 leg. cit. jeweils einzuhaltenden Grenzabstände ergibt genau das vom Gesetzgeber für den Abstand zwischen Gebäuden mindestens geforderte Ausmaß. Es stellt sich die Frage, ob § 13 Abs. 1 leg. cit. auch in Fällen anzuwenden ist, in denen auf dem Nachbargrundstück § 13 Abs. 2 leg. cit. nicht eingehalten ist, weil es nach der früheren Rechtslage eine derartige Abstandsregelung nicht gegeben hat oder rechtswidrigerweise dem § 13 Abs. 2 leg. cit. oder einer gleichartigen früheren Grenzabstandsregelung nicht entsprochen wurde. Eine verfassungskonforme Auslegung des § 13 Abs. 1 leg. cit. gebietet nun - jedenfalls in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem auch auf Grund der Lage und Größe der betroffenen Gebäude keine relevante Beeinträchtigung der durch das Stmk. BauG geschützten Interessen eines Altbestandes erkennbar ist -, dass diese Abstandsregelung nicht anzuwenden ist, wenn der Altbestand auf dem Nachbargrundstück die Grenzabstandsregelung des § 13 Abs. 2 Stmk. BauG nicht einhält. Andernfalls würde sich für das benachbarte Grundstück in derartigen Fällen ergeben, dass die Grenzabstandsregelung des § 13 Abs. 2 leg. cit. überhaupt nicht zum Tragen kommt, dass vielmehr die Regelung über die Abstände zwischen den Gebäuden gemäß § 13 Abs. 1 leg. cit. gleichzeitig den Grenzabstand für ein solches Nachbargrundstück in unterschiedlichstem Ausmaß und in Abweichung von Abs. 2 festlegte. Eine solche Auslegung würde dem Gleichheitssatz im Hinblick auf den von jedem Grundstück einzuhaltenden Grenzabstand widersprechen. Es könnte nicht sachlich gerechtfertigt werden, warum für Bauten auf Grundstücken, auf deren Nachbargrundstücken sich dem § 13 Abs. 2 leg. cit. nicht entsprechende Bauten befinden, die Grenzabstandsregelung des § 13 Abs. 2 leg. cit. wegen der darüber hinausgehenden Anordnung des § 13 Abs. 1 leg. cit. in diesen Fällen überhaupt keine Bedeutung hat bzw. sich de facto viel größere Grenzabstände aus § 13 Abs. 1 leg. cit. ergeben und der Grund dafür nicht in den Verhältnissen dieses Grundstückes gelegen ist, sondern darin, dass ein Bauwerk auf dem Nachbargrundstück den Grenzabstand gemäß § 13 Abs. 2 leg. cit. mehr oder weniger unterschreitet, weil im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung keine

derartigen Grenzabstände gegolten haben bzw. die Baubewilligung rechtswidrigerweise mit geringeren Grenzabständen erteilt worden war. Es ist der belangten Behörde daher zuzustimmen, dass keine subjektiven Rechte des Beschwerdeführers verletzt wurden.

Es kann daher dahingestellt bleiben, ob die belangte Behörde überhaupt zu Recht § 13 Abs. 8 Stmk. BauG herangezogen hat bzw. ob sie das Vorliegen der Voraussetzungen dieser Bestimmung zutreffend bejaht hat.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG konnte diese Entscheidung ohne Durchführung der vom Beschwerdeführer beantragten mündlichen Verhandlung ergehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 416/1994. Da die Aktenvorlage der belangten Behörde nicht bloß das gegenständliche, sondern insgesamt drei Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof betrifft, sind nach den Umständen des Falles dem gegenständlichen Verfahren lediglich ein Drittel des Vorlageaufwandes (somit S 188,30) zuzuordnen und zuzusprechen. Das Mehrbegehren an Vorlageaufwand war daher abzuweisen.

Wien, am 29. Juni 2000

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1999060087.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at