jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/3/25 94/05/0044

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.03.1997

Index

L10104 Stadtrecht Oberösterreich;
L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO OÖ 1976 §46 Abs3;
BauRallg;
B-VG Art119a Abs5;
ROG OÖ 1972 §20 Abs5;
Statut Linz 1992 §74 Abs1;
VwGG §28 Abs1 Z4;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der "D-GesmbH" in W, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Dezember 1993, Zl. BauR-011116/2-1993 Lb/Lan, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. I und weiteren 5 Mitbeteiligten, alle in L, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in L), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- sowie den Mitbeteiligten in der Höhe von S 12.860,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der Mitbeteiligten wird abgewiesen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 25. November 1992 beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung der Baubewilligung für ein Wohnhaus mit 10 Wohnungen auf ihrer Liegenschaft EZ n1, KG Urfahr. Der Bauplatz grenzt nördlich an die Z-Straße, südlich an die O-Straße an. Die Erst- bis Viertmitbeteiligten sind mit ihrer Liegenschaft EZ n2, die Fünft- und Sechstmitbeteiligten mit ihrer Liegenschaft EZ n3 seitliche Nachbarn an der Westseite des Baugrundstückes.

Die Höhendifferenz zwischen dem weitestgehend ebenen Baugrundstück und der um zwei bis drei Meter höher gelegenen Z-Straße wird durch eine an der Grenze befindliche Stützmauer abgesichert. Das Vorhaben selbst gliedert sich in ein Hauptgebäude und in einen zweigeschossigen, unterkellerten Zubau, der an der Nordostseite auf einer Breite von rund 40 Prozent an der Nordfront des Hauptgebäudes angebaut ist. Das Hauptgebäude selbst läßt sich aufgrund verschiedener Geschoßebenen in zwei Teile gliedern; oberhalb des durchgehenden, aber verschiedene Raumhöhen aufweisenden Kellergeschosses befindet sich im südlichen Abschnitt ein Gartengeschoß, darüber ein Erdgeschoß, darüber das Obergeschoß; im Mittelteil befindet sich oberhalb des Kellergeschosses nur ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß. Gemeinsam ist beiden Teilen des Hauptgebäudes ein auf einer durchgehenden Ebene liegendes Dachgeschoß. Abgesehen vom einheitlichen Dachgeschoß, das sich nur auf das Hauptgebäude erstreckt, weisen die drei Abschnitte Südteil, Mittelteil und Anbau verschiedene Höhenlagen auf, die jeweils durch Stufen überwunden werden. Geplant ist, daß im Gartengeschoß zwei Kleinwohnungen, im Erdgeschoß und im Obergeschoß je drei Wohnungen und im Dachgeschoß zwei Wohnungen errichtet werden. Das Kellergeschoß enthält übliche Kellerräumlichkeiten und Stellplätze für acht PKW.

Für das im Wohngebiet liegende Baugrundstück gilt der Bebauungsplan NW 100/4 Alt Urfahr-West. In der Legende zum Bebauungsplan wird dargestellt, wie Bezugspunkte eingezeichnet werden; wörtlich heißt es: "Wenn Bezugspunkt angegeben, Höhenangaben dort verbindlich, wenn kein Bezugspunkt angegeben ist, gilt Höhenangabe für Straßenseite." Ein derartiger Bezugspunkt befindet sich in der Darstellung des Baugrundstückes an der nördlichen Baufluchtlinie bei einer absoluten Höhe von 255,20 m. Außerdem ist für das Baugrundstück die Geschoßangabe "1 bis 2" eingetragen.

Nach der Zustellung der Ladung zur Bauverhandlung haben die Mitbeteiligten Einwendungen erhoben. Nach ihrer Auffassung sei das Projekt nicht genehmigungsfähig, weil es dem Bebauungsplan widerspreche. Wegen der ein- bis zweigeschossigen Bebauung dürfe der nördliche Teil nur eingeschossig, der südliche Teil nur zweigeschossig ausgeführt werden. Die das Basisniveau bildende Niveauhöhe der O-Straße laute 255,20 m und stelle den Höhenbezugspunkt dar. Die Basishöhe des mit "Gartengeschoß" bezeichneten Geschosses liege bei 255,96 m, somit 76 cm über dem Höhenbezug und sei daher als Geschoß zu werten, weshalb die darüberliegenden Geschosse (Erdgeschoß, Obergeschoß) als zweites und drittes Geschoß anzusehen seien, worauf noch ein Dachgeschoß errichtet werden soll.

Bei der Bauverhandlung führte der bautechnische Sachverständige aus, daß nach Durchführung gewisser Planergänzungen und Einhaltung der geforderten Auflagen kein Einwand gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehe.

Mit Bescheid vom 11. August 1993 erteilte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz die begehrte Baubewilligung. Aufgrund der Bezugspunktregelung im Bebauungsplan gelte die verbindlich festgelegte Geschoßanzahl lediglich im Bereich der nördlichen Baufluchtlinie. Im Bereich der südlichen Baufluchtlinie sei die Geschoßanzahl nicht geregelt, sodaß in diesem Bereich die Anzahl der Geschosse durch § 32 Abs. 3 O.ö. BauO (6 Geschosse innerhalb geschlossen bebauten Gebietes) beschränkt sei. Der Nordteil weise aber nur zwei Geschosse auf.

In ihren dagegen erhobenen Berufungen wiederholten die Beschwerdeführer ihren Standpunkt, daß nördlich nur eingeschossig und südlich nur zweigeschossig gebaut werden dürfe. Der sogenannte Höhenbezugspunkt könne zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe nicht herangezogen werden. Die Auffassung der Behörde würde dazu führen, daß die eine Hälfte des Hauses zweigeschossig, die andere sechsgeschossig ausgeführt werden könne. Dazu komme,

daß nordseits das Gebäude zweigeschossig ausgeführt sei, aber wegen der Überschreitung des Bezugspunktes um 2,08 m mit der Unterkante in Wahrheit schon das erste Geschoß gegeben sei, sodaß sich auch dort drei Geschosse befänden. Auch entspreche die Geschoßhöhe von 3,5 m (im Mittelteil) nicht dem Gesetz. Der Dachboden stelle keinen Dachboden im Sinne der Sammelverordnung dar, sondern handle es sich bei dem eingereichten Bauobjekt diesbezüglich um eine Fortsetzung des auffahrenden Mauerwerkes.

Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz gab dieser Berufung mit Bescheid vom 11. Oktober 1993 keine Folge. Die eingangs zitierte Legende im Bebauungsplan lasse keine Zweifel aufkommen, daß die Höhenangaben im Bebauungsplan ausschließlich im Bereich des Bezugspunktes, somit an der nördlichen Baufluchtlinie verbindlich seien, also an anderen Stellen diese Höhenangaben nicht gelten. An der Nordseite befänden sich aber nur zwei Vollgeschosse, wobei eine Geschoßhöhe von 3,5 m zwar unüblich sei, aber keine extensive Ausnützung bedeute. Den Einwand, daß das Dachgeschoß den Festlegungen der Sammelverordnung für Dachgeschoßausbauten nicht entspreche, hätten die Mitbeteiligten bis zum Schluß der mündlichen Bauverhandlung nicht erhoben, sodaß sie insofern als präkludiert anzusehen seien.

In ihrer dagegen erhobenen Vorstellung rügten die Mitbeteiligten insbesondere, die Berufungsbehörde habe aus der mit einem Bezugspunkt versehenen Höhenangabe geschlossen, daß für den übrigen Bereich des Baugrundstückes die Höhenangaben des Bebauungsplanes nicht gelten. Der Rückgriff auf § 32 Abs. 3 O.ö.BauO sei nicht zulässig, wenn ein Bebauungsplan die Gebäudehöhe definiere. Die Berufungsbehörde hätte daher auch in anderen Bereichen des Gebäudes die Gebäudehöhe zu prüfen gehabt. Es sei bezüglich des Nordteils weiters die Auffassung unrichtig, daß ein Vollgeschoß nur dann anzunehmen sei, wenn es sich zu Gänze über dem Erdboden befinde. Dadurch, daß die Mitbeteiligten die Nichteinhaltung der Gebäudehöhe gerügt hätten, hätten sie sich auch gegen das geplante Dachgeschoß gewehrt, weshalb diesbezüglich keine Präklusion vorliege.

Dieser Vorstellung gab die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid Folge, hob den Bescheid auf und wies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung "an die Landeshauptstadt Linz" zurück. Der Bebauungsplan lege die einbis zweigeschossige Bebauung fest. Durch den im Plan an der nördlichen Baufluchtlinie ausgewiesenen Bezugspunkt werde die Vergleichsebene (§ 20 Abs. 5 O.ö. Raumordnungsgesetz) angegeben. Ausgehend von dieser Vergleichsebene (Höhenkote 255,20 m) sei der Bau eines im Gesamten ein- oder zweigeschossigen Gebäudes möglich. Jene Ebene, durch die die Oberkante des zweiten Geschosses über der Vergleichsebene verlaufe, stelle die maximale Höhe dar, die der gesamte Bau haben könne. § 20 Abs. 5 O.ö. Raumordnungsgesetz sehe grundsätzlich eine einheitliche Festlegung der Gebäudehöhe für DAS GESAMTE GEBÄUDE vor. Da der Bebauungsplan eine höchstzulässige Gebäudehöhe nenne, komme § 32 Abs. 3 O.ö.BauO nicht zur Anwendung. Es sei zwar möglich, daß bei einem extremen Abfall des Geländes vom Bezugspunkt aus talseitig mehr Geschosse errichtet werden dürften, als durch den Bebauungsplan festgelegt, weil solche zusätzlichen Geschosse dann unter dem Bezugspunkt zu liegen kämen. Hier werde aber dadurch, daß auch im Nordteil das Erdgeschoß 2 m über dem Bezugspunkt liege, der Versuch unternommen, durch Hochlegen des Nordteiles ein drittes Geschoß im Südteil zu ermöglichen. Der Bebauungsplan könne jedenfalls nicht so ausgelegt werden, daß die maximal zulässige Geschoßzahl nur an der Nordseite eingehalten werden müsse und im südlichen Gebäudeteil überschritten werden dürfe. Die den Nachbarn zugewandte westliche Gebäudefront weise eine dreigeschossige Bebauung auf, weshalb sie dem Bebauungsplan widerspreche.

Hinsichtlich des Dachgeschosses führte die belangte Behörde aus, daß die "Sammelverordnung" wegen eines Kundmachungsmangels nicht anwendbar und daher zur Begründung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht herangezogen werden könne; welche Rechtsfolgen die belangte Behörde daran im Lichte der Relevanz tragender Aufhebungsgründe knüpfte, ist der Bescheidbegründung allerdings nicht zu entnehmen. Die Vorstellungsbehörde wirft der Berufungsbehörde aber auch vor, daß die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Voraussetzungen dieser Sammelverordnung nicht geprüft worden sei.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich die beschwerdeführende Bauwerberin in ihrem Recht darauf verletzt, nicht entgegen § 74 des Statutes der Stadt Linz 1992 von Aufsichtsmaßnahmen betroffen zu sein, und in ihrem Recht auf gesetzmäßige Bauführung verletzt. Nach der Beschwerdeerhebung legte die Beschwerdeführerin noch das Gutachten des o.Prof. Dr. F. A. sowie weitere Unterlagen vor.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligten Nachbarn, eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 74 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Linz, LGBl. Nr. 7/1992, kann, wer durch den Bescheid eines Organes der Stadt in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet, nach Erschöpfung des Instanzenzuges dagegen Vorstellung erheben. Von diesem Recht haben die Mitbeteiligten Gebrauch gemacht; aus ihrer Vorstellung geht unzweifelhaft hervor, daß sie sich in ihrem Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe verletzt erachten. Ohne Belang ist, ob sie die Worte "in unserem Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe" ausdrücklich verwendet haben, zumal es eine dem § 28 Abs. 1 Z. 4 VwGG (Beschwerdepunkt) vergleichbare Formvorschrift in der herangezogenen landesgesetzlichen Bestimmung nicht gibt. Die Vorstellung war daher zulässig.

Gemäß § 32 Abs. 1 der hier anzuwendenden O.ö. BauO 1976 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 82/1983 (im folgenden: BO) gelten hinsichtlich der Lage und Höhe von baurechtlich bewilligungspflichtigen Gebäuden, SOFERN SICH AUS baurechtlichen Vorschriften und DEM BEBAUUNGSPLAN nichts anderes ergibt, die Bestimmungen der folgenden Absätze. Der hier geltende Bebauungsplan NW 100/4 Alt Urfahr-West enthält aber eine Regelung hinsichtlich der Höhe von baurechtlich bewilligungspflichtigen Gebäuden, sodaß auf die weiteren Absätze des § 32 BO nicht einzugehen ist. Gemäß § 20 Abs. 1 Z. 4 des im Beschwerdefall noch anzuwendenden

O.ö. Raumordnungsgesetzes 1972 (in der Folge: ROG) ist in den Bebauungsplänen die Gebäudehöhe auszuweisen. Abs. 5 dieser Bestimmung lautet:

"Die Höhe der Gebäude ist nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden bzw. der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann für die Straßenseite und für die Hof- oder Gartenseite verschieden festgelegt werden".

Im vorliegenden Fall wurde die Gebäudehöhe nach der Anzahl der Geschosse über einer Vergleichsebene durch Angabe eines Bezugspunktes auf dem gegenständlichen Bauplatz (255,20 m) im Plan festgelegt. Von der gemäß § 20 Abs. 5 letzter Halbsatz ROG gegebenen Möglichkeit, verschiedene Festlegungen zu treffen, wurde nicht Gebrauch gemacht. Der im Gesetz verwendete Begriff "Vergleichsebene" macht klar, daß, ausgehend vom im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt, (horizontal) eine Ebene zu bilden ist, über welcher die Geschoßzahlenbegrenzung gilt. Die Relevanz des Bezugspunktes ergibt sich aus der Legende zum Bebauungsplan.

Ein Bauvorhaben erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes also dann, wenn oberhalb der Vergleichsebene nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden. Hier sollen über der Vergleichsebene, wenn auch in jeweils verschiedenen Höhen, im Südteil ein Gartengeschoß, ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß, im Mittel- und im Anbauteil jeweils ein Erd- und ein Obergeschoß errichtet werden. Schon die Kellerdecke unter dem Gartengeschoß weist eine absolute Höhe von (253,24 m Fußboden plus 2,30 m Raumhöhe) 255,54 m auf. Damit sollen im südlichen Gebäudeteil (abgesehen vom Dachgeschoß) drei Vollgeschosse mit Raumhöhen von 2,60 m oberhalb der Vergleichsebene errichtet werden. Der Widerspruch zum Bebauungsplan liegt somit auf der Hand.

Die Problematik der Hangbebauung, die dazu führen könnte, daß ein Vollgeschoß unterhalb der Vergleichsebene errichtet werden könnte und somit nicht anrechenbar wäre, stellt sich hier nicht, weil sich jenes Gartengeschoß über der Vergleichsebene befindet. Der Umstand, daß das Vorhaben durch drei verschiedene Geschoßebenen gekennzeichnet ist (sog. "split level"), ändert nichts an der Tatsache, daß auch das Gartengeschoß richtig als "Geschoß" im Sinne der gängigen Definition (ein Geschoß umfaßt die in einer Ebene liegenden Räume; siehe beispielweise das hg. Erkenntnis vom 28. November 1995, Zl. 94/05/0349) bezeichnet wurde, befindet sich doch eine Mehrheit von Räumen (zwei Wohnungen) in dieser Ebene. Entscheidend ist allein, daß dieses Geschoß über der Vergleichsebene errichtet werden soll und über ihm zwei weitere Geschosse (abgesehen vom Dachgeschoß) vorgesehen sind.

Im schon genannten Erkenntnis vom 28. November 1995 hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, daß es sich bei einem Geschoß um die in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes handelt, die ALLSEITS über dem Erdboden liegen und auch nicht teilweise in das Gelände (Hang) reichen, sich somit ZUR GÄNZE über dem Erdboden befinden (siehe auch die hg. Erkenntnisse vom 28. April 1992, Zl. 92/05/0002, vom 16. März 1993, Zl.92/05/0308, u.a.). Das Gartengeschoß befindet sich hier zur Gänze über dem durch den Bezugspunkt fingierten Erdboden, sodaß die vorgesehene dreigeschossige Verbauung unzulässig ist. Da die Nachbarn ein Recht auf Einhaltung der durch die Anzahl der Geschosse festgelegten Gebäudehöhe an der ihnen zugewendeten Seite haben, ist die belangte Behörde zu Recht wegen Verletzung dieser subjektiv-öffentlichen Rechte mit einer Aufhebung des Berufungsbescheides vorgegangen.

Die Vorstellungsbehörde hat auch richtig aufgezeigt, daß die erhobene Einwendung der unzulässigen Gebäudehöhe die Baubehörden nicht von der Verpflichtung entbunden hat, die Zulässigkeit des - immerhin zwei Wohnungen mit einer lichten Raumhöhe von 2,90 m beinhaltenden - Dachgeschosses einer Überprüfung zu unterziehen. Da aber schon die vorgesehene dreigeschossige Verbauung das Vorhaben jedenfalls unzulässig macht, und somit durch den aufhebenden Bescheid der Vorstellungsbehörde Rechte der Beschwerdeführerin nicht verletzt werden, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit der Frage der Gültigkeit der herangezogenen Sammelverordnung, zumal die Vorstellungsbehörde nicht erkennen ließ, daß sie den Berufungsbescheid (auch) deshalb aufgehoben hat.

Mit ihrem durch eine Skizze unterstützten Hinweis, daß eine nur zweigeschossige Verbauung bei genau denselben Außenumrissen (durch entsprechende Anhebung der Raumhöhen im Südteil) das Projekt bewilligungsfähig machen würde, ist für den Standpunkt der Beschwerdeführerin nichts zu gewinnen. Sie macht damit zwar deutlich, daß das Nachbarrecht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe dann, wenn die Gebäudehöhe nach Geschossen bemessen wird, nur unzureichend gewährleistet ist, weil der Bauwerber durch entsprechende Raumhöhen die den Nachbarn allein berührende absolute Gebäudehöhe erheblich beeinflussen kann. Hier ist aber allein das Projekt der Beschwerdeführerin zu beurteilen und dieses sieht eine dreigeschossige Bebauung vor.

Die Beschwerde erwies sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung

BGBl. Nr. 416/1994. Die pauschalen Kostenersätze sehen eine "Verbindungsgebühr" nicht vor.

Schlagworte

Zulässigkeit der Vorstellung Parteistellung und Rechtsansprüche der Parteien (außer der Gemeinde) im VorstellungsverfahrenPlanung Widmung BauRallg3Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1994050044.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

07.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at