jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/2/20 95/06/0024

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.02.1997

Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Tirol;
L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;
L82000 Bauordnung;
L82007 Bauordnung Tirol;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §37;
AVG §45 Abs2;
AVG §52;
AVG §8;
BauO Tir 1989 §29 Abs4;
BauO Tir 1989 §3 Abs4;
BauO Tir 1989 §30 Abs4;
BauO Tir 1989 §52 Abs1 lita;
BauRallg;
ROG Tir 1984 §24 Abs2;
ROG Tir 1994 §114 Abs1;
ROG Tir 1994 §62 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde der

1. M und der 2. B, beide in I und beide vertreten durch Dr. S, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Berufungskommission in Bausachen der Landeshauptstadt Innsbruck vom 5. Dezember 1994, Zl. MD/Präs.Abt.II-6605/1994, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. AR, 2. CR, beide in I), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Innsbruck hat den Beschwerdeführerinnen Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 13.070,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

I.

Die mitbeteiligten Parteien suchten um die Baubewilligung für die Errichtung eines Aufbaues (Aufstockung des bestehenden Wohnhauses um ein Geschoß und Ausbau des neu zu errichtenden Dachgeschoßes) und einer Garage auf dem Grundstück Nr. 1526/13 KG P, an (gleichzeitig suchte die Mitbeteiligte des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zur hg. Zahl 95/06/0025 um die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Nachbargrundstück, Nr. 1526/8, an, welches bis zur Durchführung der mit Bescheid vom 10. Mai 1994 bewilligten Grundteilung mit dem Grundstück Gp. 1526/13 eine einheitliches Grundstück bildete; zu diesem Verfahren vgl. das Erkenntnis vom heutigen Tag unter der genannten Zahl; die beiden Gebäude sollen an der Grundgrenze aneinander gebaut werden und haben ähnliche Ausmaße, insbesondere weisen die Dachgeschoße entsprechend den vorgelegten Plänen die gleiche Breite auf und unterscheiden sich nur in einer verschiedenen Anordnung der Gaupenausbildungen für die in den Dachgeschoßen vorgesehenen Wohnungen). Die Beschwerdeführerinnen sind Eigentümerinnen der nördlich angrenzenden Grundstücke EZ 974, GstNr. 1526/6 und .612, KG P. Anläßlich der von der Behörde erster Instanz durchgeführten mündlichen Verhandlung am 13. April 1994, zu welcher die Beschwerdeführerinnen unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen geladen wurden, erhoben die Beschwerdeführerinnen Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Abgesehen davon, daß sich die Beschwerdeführerinnen gegen die schon zuvor bewilligte Grundteilung wendeten, machten sie die Verletzung des Rechts auf Seitenabstand im Hinblick auf die Errichtung der Garage und den Widerspruch zum bestehenden Bebauungsplan durch die Aufstockung des Gebäudes geltend.

Im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens wurde den mitbeteiligten Parteien mitgeteilt, daß die vorgelegte Tektur der vorgeschriebenen Vollgeschoßzahl "nicht entspreche". Von den mitbeteiligten Parteien wurden daraufhin am 25. Mai 1994 Austauschpläne vorgelegt. Mit Datum 25. Mai 1994 findet sich im Akt eine Stellungnahme der "Bauabteilung/Bereich Planung", welche lautet:

"Das Amt für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung teilt mit, daß die vorgelegte Tektur (vom 11.05. bzw. 21.04.1994) der vorgeschriebenen Vollgeschoßzahl nicht entspricht. Dies wurde dem Planer mitgeteilt, der daraufhin neuerlich eine Tektur (vom 19.05.1994) für das ggst. Dachgeschoß eingereicht (am 25.05.1994) hat. Dieses Dachgeschoß stellt KEIN VOLLGESCHOß dar." (Die Bezugnahme auf eine Tektur vom 11.05. beruht offenbar auf einem Schreibfehler; dem Akt zufolge dürfte ursprünglich eine mit 11.04.1994 datierte Tektur vorgelegt worden sein).

Mit Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 6. Juli 1994 wurde den mitbeteiligten Parteien die beantragte Bewilligung zur Errichtung des Aufbaues und der Garage unter der aufschiebenden Bedingung der grundbücherlichen Durchführung der bewilligten Grundteilung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Die Einwendungen der Beschwerdeführerinnen wurden teilweise zurück-, teilweise gemäß § 30 Abs. 4 Tiroler Bauordnung abgewiesen. Nach dem Spruch des Bescheides wurde die Baubewilligung "nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne" erteilt, wobei die im vorgelegten Verwaltungakt erliegenden, mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne überwiegend, insbesondere jene hinsichtlich des Dachgeschoßes und auch des Schnittes A-A (Plan 106) den Eingangsstempel 4. Mai 1994 tragen. Nur der Plan 107 A trägt den Eingangsstempel 25. Mai 1994.

Aufgrund der Berufung der Beschwerdeführerinnen erging der nunmehr angefochtene Bescheid, mit dem die belangte Behörde die Berufung als unbegründet abweist.

Begründend führt die belangte Behörde insbesondere aus, daß das geplante Dachgeschoß nach der oben erwähnten Stellungnahme des Amtes für "Flächenwidmung-Bebauungsplanung, Bauberatung" vom 25. Mai 1994 - "aufbauend auf einer seitens des Bauwerbers beigebrachten Vollgeschoßberechnung" - kein Vollgeschoß darstelle, zumal die Nettofläche jener Grundfläche mit einem Senkrechtabstand vom Fußboden zur Dachhaut von mehr als 2,70 m 46,3 m2 betrage und zugleich die Grundfläche des Gesamtdachgeschoßes ein Ausmaß von 96,7 m2 aufweise. Damit sei mehr als die Hälfte der Grundfläche in bezug auf Raumhöhe mit weniger als 2,70 m überdeckt, sodaß nach § 3 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung kein Vollgeschoß vorliege. Die dargestellte Berechnung werde von den Beschwerdeführerinnen zwar in Zweifel gezogen, sie hätten jedoch eine Fehlerhaftigkeit dieser Berechnung konkret nicht nachweisen können und es erschöpfe sich die Stellungnahme des Privatgutachters in der unbegründeten Behauptung, es liege laut Plan ein Vollgeschoß vor.

Aufgrund der der belangten Behörde vorgelegten Planunterlagen stehe fest, daß jener Bereich des Dachgeschoßes gemäß § 3 Abs. 1 erster Satz Tiroler Bauordnung bezogen auf die Grundfläche dieses obersten Geschoßes flächenmäßig kleiner bemessen sei als jener nach § 3 Abs. 4 zweiter Satz Tiroler Bauordnung, sodaß davon auszugehen sei, daß in beiden Fällen (lichte Höhe bis 2,30 m bzw. Raumhöhe vom Fußboden bis zur Dachhaut über 2,70 m) die Erfordernisse für die Vollgeschoßeigenschaft im Dachgeschoß nicht erfüllt seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde begehrte.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zunächst ist zu den bereits auf Verwaltungsebene und nunmehr in der Beschwerde geltend gemachten Verfahrensmängeln im Zusammenhang mit der Vorlage neuer Pläne (es sei eine neuerliche mündliche Verhandlung durchzuführen gewesen und es sei auch nicht mehr dieselbe Sache vorgelegen) darauf hinzuweisen, daß nach ständiger hg. Rechtsprechung Änderungen des Antrags, wie sie im vorliegenden Beschwerdeverfahren durch die Vorlage der Pläne vom 25. Mai 1994 vorgenommen wurden, dann nicht dazu führen, daß eine andere Sache vorliegt, wenn dadurch das Wesen des Projekts nicht geändert wird und insbesondere die Änderung deshalb erfolgt, um einen Abweisungsgrund zu beseitigen. Auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung ist nach einer derartigen Änderung nicht zwingend geboten, ungeachtet des Umstandes, daß aufgrund der Änderung den Nachbarn im Rahmen dieser Änderung die Möglichkeit offen steht, neue Einwendungen zu erheben (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 92/05/0020). Die Änderungen des Antrages gehen im Beschwerdefall auch nicht so weit, daß vom Vorliegen einer anderen Sache gesprochen werden müßte. Die behaupteten Verfahrensmängel liegen daher insoweit nicht vor.

2. Auch soweit in der Beschwerde gerügt wird, daß der Bauverhandlung entgegen § 29 Abs. 4 lit a bis c Tiroler Bauordnung 1989 (TBO) kein hochbautechnischer Sachverständiger beigezogen gewesen sei, der Befund und Gutachten erstattet hätte, kann die Beschwerde keinen Verfahrensmangel aufzeigen. Zum einen hat nach der Niederschrift über die mündliche Verhandlung als Vertreter der Baupolizei Ing. S an der Verhandlung teilgenommen und wurde mit ihm das Vorhaben eingehend erörtert, zum anderen kommt den Beschwerdeführerinnen gemäß § 30 Abs. 4 TBO (unbeschadet des § 52 Abs. 1 lit. a TBO) kein subjektives Recht auf Einhaltung der Anordnungen des § 29 Abs. 4 TBO zu.

3. In der Beschwerde wird der Sache nach unter Berufung auf "verfahrensrechtliche Vorschriften der TBO (§§ 28, 29, 30)" und unter dem Gesichtspunkt "unrichtige materielle rechtliche Klärung der Frage, ob ein weiteres Vollgeschoß vorliegt oder nicht" u.a. die Verletzung im Recht auf Einhaltung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anzahl der im Bebauungsplan vorgesehenen Vollgeschoße geltend gemacht.

4. § 30 Abs. 4 Tiroler Bauordnung 1989 (TBO), LGBl. Nr. 33, in der Fassung LGBl. Nr. 7/1994, lautet:

"(4) Wird von einem Nachbarn die Verletzung eines Rechtes behauptet, das in einer Bestimmung dieses Gesetzes oder einer Verordnung aufgrund dieses Gesetzes begründet ist, die nicht nur der Wahrung öffentlicher Interessen, sondern auch dem Schutz des Nachbarn dient (subjektiv öffentlich-rechtliche Einwendung), so hat die Behörde über diese Einwendung abzusprechen, indem sie die Einwendung als unbegründet abweist, die Baubewilligung unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt oder die Baubewilligung überhaupt versagt. Subjektiv öffentlich-rechtliche Einwendungen können insbesondere auf Vorschriften über die widmungsgemäße Verwendung von Grundstücken, insbesondere auf die §§ 12 bis 16b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984, die Bauweise, die Bauhöhe, die Mindestabstände von baulichen Anlagen, die Beschaffenheit des Bauplatzes und den Brandschutz gestützt werden."

5. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 13. Juli 1985, Zl. 85/06/0021, festgestellt hat, kommt den Nachbarn aufgrund des dargestellten § 30 Abs. 4 TBO ein subjektives Recht auf Einhaltung der nach dem maßgeblichen Bebauungsplan höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschoße zu, wenn die höchstzulässige Gebäudehöhe im Sinne des § 24 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 im Bebauungsplan nicht durch die Angabe einer Wandhöhe, sondern durch die Angabe einer Anzahl der Vollgeschoße festgelegt ist. Da gemäß § 62 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 81/1993, die Festlegung der Bauhöhe von Gebäuden in gleicher Weise wie nach §

24 Abs. 2 TROG 1984 durch die Angabe einer Wandhöhe der Außenwände oder durch die Zahl der Vollgeschoße erfolgen kann, hat sich an der für die Beurteilung der vorliegenden Rechtsfrage maßgeblichen Rechtslage auch durch die Erlassung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 nichts geändert. Es ist daher gemäß § 114 Abs. 1 TROG 1994 auf die in Rede stehende Festlegung im Bebauungsplan auch im Beschwerdefall, in dem der angefochtene Gemeindebescheid nach dem Inkrafttreten des TROG 1994 erging, Bedacht zu nehmen, da die Festlegung nicht in Widerspruch zu den Bestimmungen des TROG 1994 steht (in diesem Sinne bereits das hg. Erkenntnis vom 25. April 1996, Zl. 95/06/0030).

Den Beschwerdeführerinnen kommt nach dem oben genannten Erkenntnis vom 13. Juli 1985 gemäß § 30 Abs. 4 TBO ein subjektives Recht auf Einhaltung der im maßgeblichen Bebauungsplan festgelegten Anzahl der Vollgeschoße zu, sofern die Gebäudehöhe im maßgeblichen Bebauungsplan nur durch die Angabe der Vollgeschoße festgelegt ist. Feststellungen darüber, ob dies der Fall ist oder nicht, wurden von der belangten Behörde nicht getroffen. Es kann daher nach der Aktenlage nicht ausgeschlossen werden, daß die Beschwerdeführerinnen durch den angefochtenen Bescheid in ihrem Recht auf Einhaltung der Anzahl der Vollgeschoße verletzt wurden.

6. Die Beschwerdeführerinnen haben bereits im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens die Richtigkeit der von der Behörde erster Instanz ihrem Bescheid zugrunde gelegten Vollgeschoßberechnung bestritten. Sie haben diese Auffassung in der Berufung aufrechterhalten und führen auch in der vorliegenden Beschwerde aus, daß trotz substantiierter Bestreitung der Richtigkeit der ihnen im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten Urkunde (der Vollgeschoßberechnung durch den Planverfasser) diese Berechnung von der belangten Behörde ohne jedes Ermittlungsverfahren zur Grundlage des Berufungsbescheides gemacht worden sei.

7. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid mit den oben im wesentlichen wiedergegebenen Ausführungen zur Frage der Berechnung der relevanten Flächen im Dachgeschoß Stellung genommen. Die von der belangten Behörde angesprochene, von den mitbeteiligten Parteien vorgelegte Berechnung (zu der die Beschwerdeführerinnen im Verfahren erster Instanz Stellung genommen haben) stellt die am 25. Mai 1994 mit den Austauschplänen vorgelegte, als "Vollgeschoßberechnung" bezeichnete Urkunde dar; sie enthält im wesentlichen eine Dachdraufsicht, in der mit schraffierter Fläche ersichtlich gemacht ist, welche Fläche jene ist, über der der Abstand zur Dachhaut 2,70 m betrage. Die Begrenzung dieser Fläche ist kotiert. In dieser Darstellung ist weiters das Gesamtausmaß der Grundfläche des Dachgeschoßes (96,7 m2) und das Ausmaß der schraffierten Fläche (46,3 m2) angegeben. Eine detaillierte Berechnung dieser Flächen ist jedoch nicht enthalten, es wird nur das Ergebnis einer Berechnung angegeben. In der Gegenschrift beruft sich die belangte Behörde auf "mehrere Stellungnahmen sowohl des Stadtplanungsamtes als auch der Bau- und Feuerpolizei", die die Angaben des Bauwerbers bestätigt hätten. Ein konkreter Hinweis der Beschwerdeführer, inwieweit die Geschoßberechnung verfehlt sei, sei nicht erfolgt. Die belangte Behörde wiederholt sodann die bereits im angefochtenen Bescheid enthaltenen Angaben darüber, wie groß die Fläche des Dachgeschoßes sei, bei der der Senkrechtabstand vom Fußboden zur Dachhaut mehr als 2,70 m betrage, und wie groß die Gesamtfläche des Dachgeschoßes sei, bzw. daß auch die Fläche, über welcher die lichte Höhe der Räume 2,30 m betrage, weniger als 50 % der Grundfläche ausmache.

8. § 3 Abs. 4 TBO lautet:

"(4) Vollgeschosse sind Geschosse, die zur Gänze über dem anschließenden Gelände liegen und über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, in denen ausgebaute oder nicht ausgebaute Räume liegen, die das Dach berühren (Dachgeschosse), gelten auch dann als Vollgeschosse, wenn über mehr als der Hälfte der Grundfläche dieses Geschosses der Senkrechtabstand vom Fußboden zur Dachhaut mehr als 2,70 m beträgt. Wurde die Höhenlage des Geländes durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist von der Höhenlage vor dieser Veränderung auszugehen. Zur Berechnung der Bauhöhe sind auf die Anzahl der Vollgeschosse jedoch auch jene Geschosse anzurechnen, deren Deckenoberkante auch nur an einer Seite zum überwiegenden Teil mehr als 2 m über dem anschließenden Gelände liegt."

9. Im Hinblick darauf, daß den Beschwerdeführerinnen nach den obigen Ausführungen ein subjektives Recht auf die Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschoßen zukommt, wenn die Gebäudehöhe nicht anders bestimmt ist, ist im Beschwerdefall u.a. entscheidend, ob die belangte Behörde in einem mängelfreien Verfahren zu ihrer Feststellung gekommen ist, daß das Projekt in der Form der am 25. Mai 1994 vorgelegten Austauschpläne § 3 Abs. 4 TBO entspricht.

Die belangte Behörde hat sowohl im angefochtenen Bescheid als auch in der Gegenschrift die Auffassung vertreten, daß aufgrund der Planunterlagen feststehe, daß nicht nur jene Fläche, bei der der Senkrechtabstand vom Fußboden zur Dachhaut mehr als 2,70 m betrage, weniger als 50 % der Gesamtgeschoßfläche des Dachgeschoßes ausmache, sondern daß auch jene Fläche, bei der eine lichte Höhe von mehr als 2,30 m gegeben sei, weniger als die Hälfte der Geschoßfläche betrage.

10. Wenn sich die belangte Behörde zur Stützung ihrer Auffassung auf die oben wörtlich wiedergegebene Stellungnahme der "Bauabteilung/Bereich Planung" vom 25. Mai 1994 (also dem Tag der Vorlage der Vollgeschoßberechnung) beruft, so ist dazu darauf hinzuweisen, daß auch diese Stellungnahme keine nähere Begründung dafür enthält, wieso das geänderte Projekt dem § 3 Abs. 4 TBO entsprechen soll. Der Vorwurf der belangten Behörde, daß die Beschwerdeführerinnen die genannte Stellungnahme nicht entkräften hätten können, geht daher fehl, da nur ein schlüssiges und nachvollziehbares Gutachten, nicht aber schlichte Feststellungen, die nicht nachvollziehbar sind, allenfalls von den Parteien zu entkräften wären. Ein Sachverständigengutachten, das von der Behörde ihrer Entscheidung zugrunde gelegt wird, muß ausreichend begründet sein (vgl. z.B. neben den von den Beschwerdeführerinnen genannten Erkenntnissen das hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 1983, 83/10/0160, Slg. 10.952/A, nur Rechtssatz veröffentlicht). Die Pflicht zur Widerlegung eines von der Behörde eingeholten Sachverständigengutachtens greift nur ein, wenn ein schlüssiges und widerspruchsfreies Gutachten vorliegt (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 14. Februar 1985, Zl. 85/02/0113). In gleicher Weise besteht aber keine Verpflichtung der Parteien, Sachverhaltsannahmen der Behörde, die nicht ausreichend begründet sind, durch eigene Überlegungen zu entkräften. Selbst wenn man also der Auffassung der belangten Behörde folgen wollte, daß für die Beantwortung der Frage, wie groß die relevante Fläche im Sinne des § 3 Abs. 4 zweiter Satz TBO sei, keines Sachverständigengutachten bedürfte, wäre die belangte Behörde gehalten gewesen, im Rahmen der Ermittlung und Feststellung des maßgebenden Sachverhalts diesen Umstand nachvollziehbar festzustellen. Die genannte Stellungnahme läßt nicht erkennen, ob und gegebenenfalls in welcher Form eine Überprüfung der Angaben in der vorgelegten "Vollgeschoßberechnung" erfolgte oder ob lediglich die Zahlenangaben dieser Unterlage übernommen wurden. Weder der Bescheid erster Instanz noch der angefochtene Bescheid enthalten eine nähere Begründung, weshalb die belangte Behörde der Feststellung der genannten Dienststelle folgt. Dies ist im Beschwerdefall deshalb von Bedeutung, da die von den mitbeteiligten Parteien vorgelegten Planunterlagen und insbesondere die Vollgeschoßberechnung keineswegs aus sich heraus bereits eine Kontrolle des Ergebnisses der Berechnung zulassen.

Die vorgelegten Pläne und die Vollgeschoßberechnung werfen nämlich insoferne Zweifel an der durchgeführten Berechnung auf, als nach dem "Schnitt A-A" (Plan 106 A) jener Punkt, an dem die Dachhaut 2,85 m vom Fußboden entfernt ist, 3,0 m von der Außenwand entfernt liegt. In etwa derselben Entfernung von der Außenwand ist jedoch in der sogenannten Vollgeschoßberechnung jene Linie eingezeichnet, an der der Abstand angeblich 2,70 m beträgt (in der Draufsicht ist eine Kote bei 2,99 m verzeichnet, welche aber offensichtlich NICHT die Kote für die Linie, die den Abstand um 2,70 m zur Dachhaut bezeichnen soll, darstellt; an der Grenze zum Haus A-Straße 79a ist der Abstand mit 3,02 m kotiert). Unter der Annahme der laut Plan gegebenen Dachneigung von 45 Grad müßte diese Linie aber (die Richtigkeit des Schnittes A-A vorausgesetzt) 2,85 m von der Außenwand entfernt sein. Diese allenfalls als Ungenauigkeit der Pläne anzusehende Ungereimtheit ist im Beschwerdefall jedoch mangels anderer Angaben über die Flächenberechnung nicht unmaßgeblich. Da nicht ersichtlich ist, welche Maße der Flächenberechnung zugrunde gelegt wurden (bzw. zu vermuten ist, daß jene Werte verwendet wurden, die in der sog. Vollgeschoßberechnung kotiert wurden), kann nicht ausgeschlossen werden, daß die Berechnung mit den für die mitbeteiligten Parteien günstigeren Werten, wie sie auf der Dachdraufsicht eingezeichnet sind, die aber nicht mit den übrigen Planunterlagen übereinstimmen, vorgenommen wurde. Da die nach § 3 Abs. 4 TBO maßgebliche Fläche auch nach der Berechnung der mitbeteiligten Parteien nur um 2,05 m2 unter 50 % der Gesamtgeschoßfläche liegt, ist die aufgezeigte Unklarheit auch wesentlich, da sich unter Zugrundelegung der Angaben auf der Vollgeschoßberechnung dieser Unterschied auf beiden Seiten über eine Länge von etwa 4 m auswirken würde, sodaß eine Differenz von etwa 2,4 m2 zur Berechnung der Beschwerdeführer gegeben wäre (wobei dabei noch nicht der Frage nachgegangen wird, WELCHE Teilflächen in die Vollgeschoßberechnung aufgenommen wurden; es ist daher insbesondere nicht ersichtlich, ob die Fläche des Stiegenhauses in die Berechnung aufgenommen wurde oder nicht; es fällt in diesem Zusammenhang auf, daß in der Draufsicht in der Vollgeschoßberechnung das Stiegenhaus punktiert dargestellt ist, also offenbar zur Gesamtfläche des Dachgeschoßes gezählt wurde; das Stiegenhaus ist aber andererseits nicht schraffiert gezeichnet, obwohl nach dem vorgelegten Schnitt die Dachhaut über dem Stiegenhaus 2,85 m über dem Fußboden verläuft; eine Einbeziehung der

Fläche des Stiegenhauses in die Gesamtgeschoßfläche, aber ihre gleichzeitige Nichtberücksichtigung bei der Berechnung der Fläche, bei der der Senkrechtabstand zur Dachhaut mehr als 2,70 m beträgt, wäre jedoch jedenfalls rechtswidrig).

Woraus sich die Abweichungen in den genannten Darstellungen erklären und welche Flächen tatsächlich in die Vollgeschoßberechnung aufgenommen wurden, wäre im Verwaltungsverfahren aufzuklären gewesen (die belangte Behörde läßt die letztere Frage demgegenüber - im Zusammenhang mit den Ausführungen zu § 3 Abs. 4 erster Satz TBO - im angefochtenen Bescheid ausdrücklich offen; eine Überprüfung des angefochtenen Bescheides ist insofern nicht möglich). In gleicher Weise stellt sich die Frage, woraus sich die Lage jener Linie ergibt, an der die lichte Höhe von 2,30 m erreicht werden soll. Auch diesbezüglich ergibt ein Vergleich mit dem Schnitt A-A, daß die Angabe in der Vollgeschoßberechnung nicht einsichtig ist, da nach dem Schnitt A-A IN EINER ENTFERNUNG VON 3,0 m von der Außenwand eine LICHTE HÖHE VON 2,4 m eingezeichnet ist (die lichte Höhe von 2,30 m also schon in einem geringeren Abstand als 3,0 m erreicht wird), wohingegen die Linie, an der eine lichte Höhe von 2,30 m erreicht sein soll, in der Vollgeschoßberechnung in einer Entfernung von 3,20 m von der Außenwand eingetragen ist. Auch diese Unklarheit wäre aufklärungsbedürftig. Die Aussage im angefochtenen Bescheid, die Fläche im Sinne des § 3 Abs. 4 erster Satz TBO sei kleiner als die Fläche im Sinne des § 3 Abs. 4 zweiter Satz ist solcherart nicht aufgrund eines mängelfreien Verfahrens zustandegekommen.

Die aufgezeigten Abweichungen bestehen auch zwischen dem genannten Schnitt A-A und dem Schnitt, der in der Vollgeschoßberechnung dargestellt ist. Selbst wenn man - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen - davon ausgeht, daß dieser nicht näher bezeichnete Schnitt (auch) einen Schnitt durch das Dachgeschoß des hier verfahrensgegenständlichen Gebäudes A-Straße 79 darstellt, da die Breite des Dachgeschoßes beider Gebäude gleich ist und die Dachkonstruktion ebenfalls gleich sein soll (sieht man von der Anordnung der Gaupen ab), stellt sich die Frage, wieso dieser Schnitt vom Schnitt A-A abweicht. Da auch dieser Schnitt mit dem Genehmigungsvermerk versehen wurde, besteht insofern eine Unklarheit des angefochtenen Bescheides, der damit einen erstinstanzlichen Bescheid bestätigt, der voneinander abweichende Pläne gleichermaßen bewilligt. Damit erweist sich aber auch die sog. Vollgeschoßberechnung auf der Basis der vorliegenden Unterlagen letztlich als nicht überprüfbar.

Da somit nicht überprüfbar ist, ob die Berechnung der nach § 3 Abs. 4 TBO maßgeblichen Flächen fehlerfrei erfolgte, ist der Vorwurf der Verletzung von Verfahrensvorschriften durch die Beschwerdeführerinnen in diesem Zusammenhang berechtigt.

11. Insbesondere läßt die oben wörtlich wiedergegebene Stellungnahme der Bauabteilung Bereich Planung vom 25. Mai 1994 nicht erkennen, aufgrund welcher Überlegungen die genannte Dienststelle zum Ergebnis gekommen ist, daß das Dachgeschoß kein Vollgeschoß darstelle. Die von der belangten Behörde genannten Zahlen ergeben sich nur aus der Übernahme der Angaben in der sog. Vollgeschoßberechnung, ohne daß eine Berechnung der Flächen im Akt erliegen würde.

12. Die belangte Behörde ist damit nicht aufgrund eines mängelfreien Verfahrens zu ihren Sachverhaltsfeststellungen gekommen. Der Bescheid leidet insofern an einem Verfahrensmangel, der auch wesentlich ist, da nicht auszuschließen ist, daß bei entsprechender Darstellung der Berechnung die belangte Behörde zu einem anderen Ergebnis hätte kommen können; da wie oben ausgeführt die Beschwerdeführerinnen ein subjektives Recht auf Einhaltung der im Bebauungsplan angegebenen Geschoßanzahl besitzen (sofern die Gebäudehöhe auf diese Weise im Bebauungsplan festgesetzt ist), kann die Relevanz des Verfahrensmangels auf der Basis der Sachverhaltsfeststellungen der belangten Behörde nicht ausgeschlossen werden (es ist den Feststellungen der Behörden nur zu entnehmen, daß der geltende Bebauungsplan drei Vollgeschoße festlegt; die belangte Behörde hat hingegen nicht festgestellt, ob die Gebäudehöhe im Bebauungsplan auch durch die Angabe der Wandhöhe festgelegt sei; es kann daher nicht festgestellt werden, daß eine Rechtsverletzung der Beschwerdeführerinnen ausgeschlossen wäre, weil die Höhe der Gebäude auch durch die Angabe einer Wandhöhe festgelegt sei).

13. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

14. Aufgrund des Umstandes, daß der angefochtene, abweisliche Berufungsbescheid nicht in einen Abspruch hinsichtlich der Frage des Vorliegens eines Vollgeschoßes im Dachgeschoß und hinsichtlich der Frage des Seitenabstandes der bewilligten Garage trennbar ist, erübrigt sich bei dieser Sach- und Rechtslage ein Eingehen auf

das weitere Vorbringen in der Beschwerde bezüglich der Einhaltung des § 7 Abs. 6 in Verbindung mit § 7 Abs. 8 TBO. Es ist jedoch für das fortgesetzte Verfahren darauf hinzuweisen, daß auch diesbezüglich das Verfahren insoferne mangelhaft ist, als der Einwand der Beschwerdeführerinnen berechtigt ist, daß im Lageplan (der ebenfalls mit dem Genehmigungsvermerk versehen ist) die Länge der Garage mit 6,40 m (wie dies offenbar der ursprünglichen Antragstellung entsprach) angegeben ist. Wenngleich sowohl die Baubeschreibung im "Vorspruch" des erstinstanzlichen Bescheides als auch etwa Plan Nr. 102, der mit dem Genehmigungsvermerk versehen ist und somit in Verbindung mit dem Bescheidspruch, der auf die einen Bestandteil des Bescheides bildenden Pläne verweist, normativen Charakter hat, die Länge mit 5,70 m ausweisen, besteht insofern eine Unklarheit des Bescheidinhaltes, da somit einander widersprechende Planunterlagen vorliegen, welche gleichermaßen mit dem Genehmigungsvermerk versehen sind. Anläßlich der neuerlichen Entscheidung über die Berufung der Beschwerdeführerinnen wird eine geeignete Klarstellung vorzunehmen sein.

15. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994. Die Abweisung des Mehrbegehrens betrifft zu viel verzeichneten Stempelgebührenaufwand.

Schlagworte

Anforderung an ein Gutachten Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1995060024.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