

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/4/25 95/06/0030

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.04.1996

## Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Tirol;

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;

L82000 Bauordnung;

L82007 Bauordnung Tirol;

## Norm

BauO Tir 1989 §3 Abs4;

BauO Tir 1989 §7 Abs2;

BauRallg;

ROG Tir 1994 §114 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde des J in I, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Berufungskommission in Bausachen der Landeshauptstadt Innsbruck vom 5. Dezember 1994, Zl. MD/Präs.Abt.II-6661/1994, betreffend Abweisung eines Baugesuches (mitbeteiligte Parteien: F und R R in I, beide vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in I), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Landeshauptstadt Innsbruck Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und den mitbeteiligten Parteien zusammen Aufwendungen in der Höhe von S 12.890,-- jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Liegenschaft in I, die aus aneinandergrenzenden Grundstücken besteht, darunter eines Grundstückes, auf dem ein Haus errichtet ist, das den Verwaltungsakten zufolge aus einem Erdgeschoß, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoß besteht. Die mitbeteiligten Parteien (in der Folge: Nachbarn) sind Eigentümer einer angrenzenden Liegenschaft, die ebenfalls aus mehreren Grundstücken besteht; auch diese Liegenschaft ist bebaut. Im maßgeblichen Bebauungsplan 55/a1, der den Verwaltungsakten zufolge am 23. Februar 1993 in Kraft getreten ist (§ 27 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 - TROG 1984), ist das verfahrensgegenständliche Gebiet als "landwirtschaftliches Mischgebiet" (§ 14 Abs. 2 lit. c TROG 1984) gewidmet. In

diesem Bebauungsplan ist hinsichtlich des streitgegenständlichen, bebauten Grundstückes des Beschwerdeführers die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß im Sinne des § 24 Abs. 1 TROG 1984) mit "III" festgesetzt. Aufgrund der tatsächlichen Bebauung dieser beiden Liegenschaften ergibt sich in der Natur eine Art unregelmäßig geformter Innenhof, der im Bebauungsplan durch eine Baugrenzlinie (§ 22 Abs. 5 TROG 1984) begrenzt wird. In den Festlegungen dieses Bebauungsplanes heißt es:

"Diese Linie darf überschritten werden:

- durch bauliche Anlagen gem. § 6 Abs. 2 lit. a - h TBO

- durch bauliche Anlagen gem. § 7 Abs. 6 - 9 TBO bis zu einer maximalen oberirdischen Bebauungsdichte von 0,02

- durch Tiefgaragenanlagen und deren überdachte Zu- und Abfahrtsrampen".

Festzuhalten ist, daß dieser von der Baugrenzlinie umfaßte Innenhof auch an Teile der südlichen Front des gegenständlichen Gebäudes des Beschwerdeführers grenzt (insbesondere im Bereich des gegenständlichen südlichen Kapfers) sich aber auch, wie gesagt, auf die Liegenschaft der Nachbarn erstreckt.

Mit Bescheid vom 26. April 1993 hatte der Beschwerdeführer eine Baubewilligung für einen Dachgeschoßausbau seines Hauses erwirkt. Der Baubeschreibung zufolge war beabsichtigt, bei diesem Haus den derzeit nicht ausgebauten Dachraum (das Dachgeschoß) zu Wohnzwecken auszubauen. In den südöstlichen Teil des Dachraumes sollten eine Küche, ein Bad, ein Wohnraum und eine Terrasse, sowie zur Belichtung der Räume in die nördliche und südliche Dachfläche Dachkapfer eingebaut werden. Für die Terrasse war in der südlichen Dachfläche ein Dachausschnitt vorgesehen. Unbestritten ist, daß diese Baubewilligung unbekämpft in Rechtskraft erwachsen ist.

Mit dem am 6. September 1993 eingelangten, undatierten, nun verfahrensgegenständlichen Baugesuch beantragte der Beschwerdeführer eine "geringfügige Änderung zum genehmigten Dachgeschoßausbau". In einem Schriftstück (sichtlich eine Beilage zum Baugesuch - der Gang des Verwaltungsverfahrens ist aufgrund des Umstandes, daß die Verwaltungsakten in ungeordnetem Zustand geheftet wurden, nur erschwert nachzuvollziehen) vom 3. September 1993 brachte der Beschwerdeführer vor, im Zuge des Dachgeschoßausbaues hätten sich folgende Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Plan ergeben: Die Dachkonstruktion im Bereich des Ausbaues (Walm, Balkon) habe sich als dermaßen desolat erwiesen, daß die Erneuerung der Sparren und Mittelpfette erforderlich gewesen sei. Dieser Umstand sei "zum Zeitpunkt der Einreichung" (nach dem Zusammenhang gemeint: des früheren Baugesuches) nicht bekannt gewesen. Die Wärmedämmung im ausgebauten Teil des Dachgeschoßes sei über den Sparren angebracht worden. Im Zuge der Erneuerung des Dachstuhles seien die Dachkapfer um 1,60 m bis zur östlichen Hauswand verlängert worden. Der nördliche Dachkapfer weise nun eine Länge von 8 m (bisher 6 m), der südliche eine Länge von 5,65 m (bisher 7,90 m - unter Einbeziehung der vorgesehenen offenen Überdachung der Dachterrasse - sonst 3,70 m) auf. Um die Symmetrie des Gebäudes zu erhalten, sei die nordseitige Riegelwand gleich hoch wie die südseitige (2,40 m) ausgeführt worden. First und Mittelpfette seien exakt an den Bestand angeglichen, der Walm sei in seiner ursprünglichen Form neu errichtet worden. Die Riegelwand der Dachkapfer sei aus statischen Gründen geringfügig (35 cm) gegen die Außenwand hin verschoben worden, um die darunterliegende Holztramdecke nicht zu belasten. Das Vordach des Dachkapfers sei dem Vordach des Bestandes angeglichen worden, um eine durchgehende Traufenlinie zu erhalten. Durch das Weglassen des umlaufenden unteren Vordaches sei für die Ostfassade eine ruhige einfache Form gefunden worden. Durch die ostseitigen Fenster sei die Belichtung der Räume besser geworden, wodurch die Wohnqualität wesentlich gesteigert werde. Um eine möglichst sichere und einfache Entwässerung der Terrasse zu erreichen, sei sie balkonartig ausgeführt worden. Eine Innenentwässerung hätte erhebliche Probleme verursacht, weil die darunterliegenden Räume bewohnt seien und keine Abflußleitung vorhanden sei. Die Terrasse könne von der Südseite nicht eingesehen werden (es folgen Angaben zur Kubatur).

Das Stadtbauamt äußerte sich am 22. Dezember 1993 zum Baugesuch dahin, daß das Dachgeschoß "vor wie nach der Bauführung ein Vollgeschoß" sei. Sofern der südseitige Dachaufbau als "Kapfer" (im Original unter Anführungszeichen) angesehen werden könne, liege keine Vergrößerung der Wandhöhe vor. Der beigezogene Sachverständigenbeirat nach dem Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetz äußerte sich ablehnend.

Mit Erledigung vom 20. Jänner 1994 gab die Baubehörde dem Beschwerdeführer bekannt, daß das Bauvorhaben ihrer Beurteilung nach in dieser Form nicht genehmigungsfähig sei, zumal einerseits die im Bebauungsplan vorgeschriebene Bauhöhe (III-Vollgeschoße) und andererseits die zulässige Wandhöhe überschritten würden, wobei in diesem Zusammenhang auf näher bezeichnete Stellungnahmen verwiesen werde. Es werde dem Beschwerdeführer die Möglichkeit eingeräumt, hiezu binnen längstens drei Wochen Stellung zu beziehen. In seiner Stellungnahme vom 11. Feber 1994 verwies der Beschwerdeführer darauf, daß das Dachgeschoß bereits vor der Bauführung ein Vollgeschoß gemäß § 3 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung (TBO) gewesen sei. Durch die Bauführung habe sich an der Anzahl der Vollgeschosse nichts geändert. Im übrigen verteidigte er mit näheren Ausführungen sein Vorhaben; das Amt für Stadt kern- und Ortsbildschutz äußerte sich am 28. März 1994 weiterhin ablehnend.

Zwischenzeitig hatte die Baubehörde eine Bauverhandlung für den 31. März 1994 anberaumt. Mit Schriftsatz vom 28. März 1994 erhoben die Nachbarn Einwendungen gegen das Vorhaben, in welchen sie sich gegen die ihrer Meinung nach in Wahrheit vorgesehene Teilaufstockung des Gebäudes aussprachen, "wo doch die Abstände zwischen den einzelnen Häusern denkbar gering sind und diese Wirkung des sehr beengten Wohnbereiches nicht noch durch einzelne, viel zu hohe Häuser verstärkt werden sollte". In der Bauverhandlung vom 31. März 1994 wiederholten die Nachbarn dieses Vorbringen und brachten ausdrücklich vor, "außerdem handelt es sich zweifelsfrei um die Schaffung eines neuen Geschosses, was der geringen Entfernung wegen eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bedeutet".

Mit Eingabe vom 20. April 1994 übermittelte der Beschwerdeführer der Baubehörde ein Privatgutachten vom 19. April 1994, aus welchem sich ergebe, daß keine Aufstockung vorliege, daß durch den erfolgten Dachgeschoßausbau "keine weitergehende nachbarrechtliche Beeinträchtigung" als durch den bereits genehmigten Ausbau eintrete und daß sich keine Beeinträchtigung hinsichtlich des Ensemblecharakters ergebe. In diesem Gutachten heißt es (soweit für den Beschwerdefall relevant), aus der Aktenlage sei klar ersichtlich, daß es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um keine Aufstockung handle, weil das Dachgeschoß bereits vor dem Ausbau als Vollgeschoß anzusehen gewesen sei. Durch die geänderte Bauführung entstehe keine Beeinträchtigung für die Nachbarn im Süden, "handelt es sich doch nur um eine geringfügige architektonische Änderung im Rahmen der Baufreiheit".

Nach weiteren Verfahrensschritten wies die Baubehörde I. Instanz mit Bescheid vom 12. Juli 1994 das Baugesuch gemäß § 31 Abs. 4 iVm § 7 Abs. 5 TBO ab. Nach Darstellung der Rechtslage (§ 31 Abs. 4 und § 7 Abs. 5 TBO) führte die Behörde begründend aus, es sei in Anlehnung an die Stellungnahme des Amtes für Stadt kern- und Ortsbildschutz und der Baupolizei davon auszugehen, daß durch den südseitigen Dachaufbau der erforderliche Mindestabstand von 7,90 m zum benachbarten Grundstück der mitbeteiligten Parteien "aufgrund einer erfolgten Erhöhung der Wandhöhe durch diese bauliche Maßnahme nicht eingehalten ist". In diesem Zusammenhang sei weiters auszuführen, daß entgegen der Beurteilung des Beschwerdeführers der südseitige Dachaufbau (das ist derjenige, der zur Liegenschaft der Nachbarn gerichtet ist) "nicht als Dachkapfer bzw. Erker und ähnliche Bauteile betrachtet werden kann. Die Behörde vertritt die Ansicht, daß der südseitige Dachaufbau die nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff der "Erkerähnlichkeit" entwickelten negativen Voraussetzungen nicht erfüllt, zumal zum einen dieser Dachaufbau den Eindruck einer neuen geschlossenen Gebäudefront erweckt, zum anderen dieser Gebäudevorsprung den Charakter eines Raumes hat, und fast auf der ganzen Breite des dahinterliegenden Raumes vorspringt (es erfolgt lediglich ein Rücksprung um Mauerstärke an der südlichen Gebäudeflucht)". Diese Beurteilung habe der Beschwerdeführer nicht entkräften können. Demnach sei "auf die sonstige Problematik zur Frage einer allfälligen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes trotz Vorliegens entsprechender Gutachten nicht näher einzugehen" gewesen.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, in der er darauf verwies, daß im maßgeblichen Bebauungsplan an der südlichen Gebäudeflucht seines Gebäudes eine Baugrenzlinie eingetragen sei, die den Grenzabstand zum benachbarten Grundstück der mitbeteiligten Parteien festlege. Im Bebauungsplan sei keine Wandhöhe festgelegt worden. Das Dachgeschoß sei nach wie vor der Bauführung ein Vollgeschoß, wie von der Behörde bekanntgegeben worden sei. Der durch den Bebauungsplan vorgegebene Grenzabstand werde eingehalten.

In einer Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung vom 21. September 1994 (mit Eingangsstampiglie 27. September) an die belangte Behörde wird unter anderem die Ansicht vertreten, die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenzlinie verfolge das städtebauliche Ziel, daß die damit umrandeten Hofflächen weitgehend unverbaut blieben. Die Baugrenzlinie dürfe jedoch gemäß den im Bebauungsplan näher ersichtlichen Festlegungen überschritten werden,

weshalb davon auszugehen sei, daß der Hofraum beschränkt bebaubar sei. Im Sinne des § 7 Abs. 10 lit. c TBO seien nach einer Baugrenzlinie gegenüber bebaubaren Grundstücken oder Grundstücksteilen gleiche oder größere Grenzabstände einzuhalten. Diese Bestimmung könne vorliegendenfalls nicht derart ausgelegt werden, "daß die TBO unterschreitende - geringe oder keine - Abstände zu bebaubaren Grundstücken oder Grundstücksteilen möglich" seien. Sinnvoll interpretiert erschienen größere oder kleinere Grenzabstände nach einer Baugrenzlinie gegenüber nicht bebaubaren Grundstücken gerechtfertigt, "wenn diese durch entsprechende Bebauungsplanfestlegung oder aufgrund ihrer Widmung (z.B. Freiland) nicht bebaubar seien".

In einem umfangreichen Schriftsatz vom 7. November 1994 führte der Beschwerdeführer sein Berufungsvorbringen näher aus und brachte unter anderem vor, im erstinstanzlichen Verfahren sei übersehen worden, daß im maßgeblichen Bebauungsplan im Süden des Grundstückes, auf dem sich das gegenständliche Haus befindet, eine Baugrenzlinie gemäß § 22 Abs. 5 TROG 1984 eingetragen sei, "die gemäß § 59 Abs. 3 TROG 1994 zu interpretieren ist und die den Mindestabstand zum Nachbargrundstück regelt"; diese Baugrenzlinie verfolge offensichtlich das städtebauliche Ziel, die durch diese Linie umrandete Hoffläche von weiterer Verbauung freizuhalten. Durch Festlegung im genannten Bebauungsplan habe vor dem Inkrafttreten des TROG 1994 diese Baugrenzlinie gemäß § 22 Abs. 5 TROG 1984 ausnahmsweise durch bestimmte bauliche Anlagen mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,02 (dies entspreche bei einer Hoffläche von 100 m<sup>2</sup> einer baulichen Anlage von maximal 2 m<sup>2</sup>) überschritten werden können. Damit wäre der verbleibende Grundstücksteil von 98 % unbebaubar gewesen. Schon aus diesem Grund könne der Argumentation in der Stellungnahme vom 21. September 1994 (richtig: 27. September) nicht gefolgt werden, die die Hoffläche als bedingt bebaubaren Grundstücksteil bezeichne. Eine "Überschreitung der Baugrenzlinie durch Bebauungsplanfestlegung gemäß § 23 Abs. 5 TROG 1984" stehe jedoch jedenfalls im Widerspruch zur Neuregelung des § 59 Abs. 3 iVm § 114 Abs. 1 TROG 1994. Daher seien die durch die Baugrenzlinie umrandeten Hofflächen gemäß § 59 Abs. 3 TROG 1994 iVm § 4 Abs. 1 TBO als nicht bebaubare Grundstücksteile anzusehen. Die Mindestabstände nach § 7 Abs. 1, 3 und 4 TBO würden aber nicht gelten, wenn gemäß § 7 Abs. 10 lit. c TBO nach einer Baugrenzlinie gegenüber nicht bebaubaren Grundstücken oder Grundstücksteilen größere oder kleinere Abstände einzuhalten seien.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und den erstinstanzlichen Bescheid bestätigt. Nach zusammengefaßter Darstellung des Berufungsvorbringens sowie des gegenständlichen Vorhabens führte die belangte Behörde begründend aus, das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liege in einem Areal, welches als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen sei. Außerdem lege der anzuwendende Bebauungsplan Nr. 55/a1 die offene Bauweise, eine maximale Bauhöhe von "4" Vollgeschossen (gemeint wohl: III) sowie Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien und Baugrenzlinien fest.

Aus den vorliegenden Geometer- bzw. Bebauungsplangrundlagen ergebe sich, daß nach diesem Bebauungsplan südseitig des streitgegenständlichen Gebäudes "durch Verordnung einer Baugrenzlinie dem Grunde nach der Abstand baulicher Anlagen von Nachbargrundstücken normiert" sei. Diese Baugrenzlinie bestimme im Anlaßfall den Grenzabstand von Gebäuden auf dem zu bebauenden Grundstück zum maßgeblichen benachbarten Grundstück der mitbeteiligten Parteien "in etwa in einem Ausmaß zwischen 4,5 m bis 5 m". Bei einer gemittelten Wandhöhe der südseitigen Hauswand des Hauses des Beschwerdeführers von 9,65 m ergebe sich somit gemäß § 7 Abs. 7 lit. a TBO ein Grenzabstand von 6,75 m, der dem 0,7-fachen dieser gemittelten Wandhöhe entspreche. Dazu komme, daß der verfahrensgegenständliche, bereits fertiggestellte Aufbau "nicht unter jene Gebäudeteile subsumiert werden kann", welche gemäß § 7 Abs. 3, 5, 6, 7 und 8 TBO bei der Berechnung der Mindestabstände von Gebäuden außer Betracht bleiben könnten. Der Aufbau könne aufgrund seiner Ausführung weder als Erker (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. Oktober 1992, ZI. 92/06/0096), noch als Dachkapfer qualifiziert werden, weil er sich über beinahe die Hälfte des Gebäudes "einheitlich erstreckt und für Dachkapfer wesentliche Bauteile nicht aufweist, wie dies insbesondere untergeordnete, aus der Dachhaut hervorspringende Begrenzungswandteile sind, die im Gegenteil in der gegenständlichen Bauangelegenheit mit der ostseitigen Giebelwand zu einer Einheit verschmelzen".

Gemäß § 7 Abs. 10 lit. c TBO gälten die Mindestabstände nach den Absätzen 1, 3 und 4 leg. cit. dann nicht, wenn nach einer Baugrenzlinie gegenüber bebaubaren Grundstücken oder Grundstücksteilen größere Abstände einzuhalten seien. Vorliegendenfalls normiere die im Bebauungsplan verordnete Baugrenzlinie geringere Abstände als nach den Abs. 1, 3 und 4 des § 7 TBO normiert, was bedeute, daß dem Berufungsargument des Berufungswerber kein Erfolg beschieden sein könne und davon auszugehen sei, daß durch den beabsichtigten Aufbau die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände nicht eingehalten werden, zumal diese zu einem näher bezeichneten Grundstück

weniger als 6 m und zu anderen näher bezeichneten Grundstücken lediglich 3 m betragen würden. Der Argumentation, dieses Grundstück bzw. diese Grundstücksteile seien nicht bebaubar, könne nicht gefolgt werden, weil nach dem Flächenwidmungsplan das Areal als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen sei und dieses "somit "generell" gesehen bebaubar" sei. Daher sei schon deshalb die Berufung unberechtigt, ohne daß die Frage einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu prüfen sei.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die Nachbarn, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 24 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984, LGBI. Nr. 4, zuletzt geändert mit der Novelle

LGBI. Nr. 76/1990, war die Bauhöhe durch Höchstmaße, durch Höchst- und Mindestmaße oder durch zwingende Maße festzulegen. Nach Abs. 2 leg. cit. wurde die Höhe von Gebäuden, soweit hier erheblich, durch die Zahl der Vollgeschosse oder durch die Wandhöhe der Außenwände bestimmt. Im vorliegenden maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 55/a1 wurde bezüglich des verfahrensgegenständlichen Grundstückes die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens drei (III) festgesetzt.

Nach § 114 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994, LGBI. Nr. 81/1993 (TROG 1994), dürfen die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Bebauungspläne nicht mehr geändert werden, sie treten mit der Erlassung des allgemeinen und des ergänzenden Bebauungsplanes für die betreffenden Grundflächen außer Kraft. Bis dahin ist auf die Festlegungen solcher Bebauungspläne, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen dieses Gesetzes stehen, im Bauverfahren Bedacht zu nehmen. Ein solcher Widerspruch besteht hinsichtlich der Festsetzung der Bauhöhe durch die Zahl der Vollgeschosse nicht (vgl. § 62 TROG 1994), sodaß auf diese Festlegungen im Beschwerdefall Bedacht zu nehmen ist.

Gemäß § 3 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung, LGBI. Nr. 33/1989 in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung LGBI. Nr. 81/1994 (TBO), sind Vollgeschosse 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 ausgebaut oder nicht ausgebaut 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.

Nach den Bauplänen besteht das Haus aus einem Erdgeschoß, zwei Obergeschossen und dem verfahrensgegenständlichen Dachgeschoß. Unstrittig ist, daß dieses Dachgeschoß "vor und nach" den zwar formell projektierten, tatsächlich aber bereits durchgeführten Baumaßnahmen als Vollgeschoß anzusehen ist. Aus den Bauplänen ergibt sich weiters, daß die Deckenoberkante des Erdgeschoßes jedenfalls "an einer Seite zum überwiegenden Teil mehr als 2 m über dem anschließenden Gelände" (das nicht eben ist) liegt, sodaß das Haus entgegen den Festlegungen des Bebauungsplanes 4 Geschosse aufweist. Zutreffend hat daher die Behörde erster Instanz dem Beschwerdeführer mit der Erledigung vom 20. Jänner 1994 vorgehalten, daß die im Bebauungsplan vorgeschriebene Bebauungshöhe von 3 Vollgeschossen überschritten werde. Dem ist der Beschwerdeführer mit der Argumentation entgegengetreten, daß sich durch die Bauführung an der Anzahl der Vollgeschosse nichts geändert habe, weil das Dachgeschoß bereits vor der Bauführung ein Vollgeschoß gewesen sei. Daraus ist aber aus folgenden Gründen nichts zu gewinnen:

Der Umstand, daß mit Bescheid vom 26. April 1993 (aus welchen Gründen auch immer - die diesbezüglichen Akten liegen nicht vor) ein Dachgeschoßausbau bewilligt wurde, bedeutet nicht, daß allein schon deshalb ungeachtet der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse jedwede weitere Bauführung im Dachgeschoß zulässig wäre, insbesondere bedeutet dies nicht, daß schon deshalb die verfahrensgegenständlichen baulichen Maßnahmen zulässig wären. So, wie sich diese baulichen Maßnahmen aufgrund der Baubeschreibung im

Einklang mit den Bauplänen, aber auch mit den vorgelegten Lichtbildern darstellen, sind sie als Teilaufstockung des Gebäudes im östlichen Bereich anzusehen, wie die Nachbarn zutreffend hervorgehoben haben. Es handelt sich auch nicht um "untergeordnete Bauteile", wie sie im § 7 Abs. 2 TBO beispielsweise aufgezählt sind, sodaß die Gemeindebehörden jedenfalls im Ergebnis zutreffend diese Gebäudeteile bei der Ermittlung der Wandhöhe nach dieser Gesetzesstelle herangezogen haben. Vielmehr widerspricht diese Teilaufstockung den Bestimmungen des Bebauungsplanes.

Da nach § 31 Abs. 4 iVm Abs. 3 TBO ein Bauansuchen abzuweisen ist, wenn das Vorhaben dem Bebauungsplan widerspricht, hat die belangte Behörde jedenfalls im Ergebnis zutreffend die Berufung des Beschwerdeführers gegen den abweislichen erstinstanzlichen Bescheid als unbegründet abgewiesen.

Die vorliegende Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen, ohne daß auf die Argumentation des Beschwerdeführers in bezug auf die Abstandsfrage (in Verbindung mit der Frage, ob es sich bei diesem Innenhof um "nicht bebaubare Grundstücksteile" im Sinne des § 7 Abs. 10 lit. c TBO handelt) einzugehen wäre.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1995060030.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)