jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1994/9/15 94/06/0023

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.09.1994

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Stmk 1968 §2;
BauO Stmk 1968 §3 Abs2 idF 1985/012;
BauO Stmk 1968 §3 Abs3;
BauO Stmk 1968 §61 Abs2 idF 1989/014;
BauO Stmk 1968 §61 Abs2;
BauO Stmk 1968 §62;
BauRallg;
B-VG Art130 Abs2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde des E in G, vertreten durch Dr. R, Rechtsanwalt in G, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 9. Dezember 1993, Zl. A 17-K-10.368/1993-5, betreffend Einwendungen gegen eine Widmungsbewilligung (mitbeteiligten Parteien: C und H, beide in G, beide vertreten durch Dr. J, Rechtsanwalt in G), zu Recht erkannt:

Spruch

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

Die Landeshauptstadt Graz hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 13.940,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligten Parteien (kurz: Widmungswerber) kamen mit Ansuchen vom 13. Jänner 1993 mit Zustimmung der Grundeigentümer bei der Baubehörde erster Instanz um Widmungsbewilligung zwecks Errichtung einer

Wohnhausanlage auf näher bezeichneten, aneinander grenzenden Grundstücken (kurz: Widmungsgrund) in Graz ein. Der Widmungsgrund grenzt teilweise an die G-Straße und zum Teil an die R-Gasse - insoweit handelt es sich um eine Eckparzelle - sowie an weitere Grundstücke; unstrittig ist, daß der Widmungsgrund zur Gänze gemäß dem Flächenwidmungsplan 1992 im "Allgemeinen Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,3 - 1,2 liegt. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft, die an die dem Widmungsgrund gegenüberliegende Seite der R-Gasse grenzt.

Mit Bescheid vom 6. Juli 1993 erteilte die Baubehörde erster Instanz den Widmungswerbern die angestrebte Widmung unter Festsetzung einer Reihe von Bebauungsgrundlagen und Auflagen. Mit diesem Bescheid wurde der Widmungsgrund unter Hinweis auf einen näher bezeichneten Plan zu einem Bauplatz mit einer Nettobauplatzfläche von 1703 m2 gewidmet (Punkt 1.); festgesetzt wurde die Bebauungsweise mit gekuppelt zum näher bezeichneten, benachbarten Grundstück in der G-Straße, ansonsten offen; die Bebauungsdichte mit mindestens 1,0, höchstens 1,5 der Nettobauplatzfläche "gemäß BDV vom 7.7.1987"; der Bebauungsgrad mit mindestens 0,1, höchstens 0,4 der Nettobauplatzfläche (Punkte 2., 3. und 4.); die Baufluchtlinien und die Baugrenzlinien gemäß näher bezeichneten Eintragungen im Widmungsplan (Punkte 5. und 6.); die Gebäudemindestabstände von der im Widmungsplan eingetragenen "(gegenwärtigen)" Straßenfluchtlinie der G-Straße mindestens 2,50 m (verwiesen wird auf den Bestand auf dem angrenzenden Grundstück in der G-Straße), weiters von der im Widmungsplan eingetragenen Straßenfluchtlinie der R-Gasse mindestens "0.00 m"; von der Bauplatzgrenze zum angrenzenden Grundstück in der G-Gasse 0,0 m, ansonsten so viele Meter, wie die Anzahl der Geschoße, vermehrt um 2, ergebe (Punkt 7.). Punkt 9. des Bescheides enthält eingehende Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe; Punkt 11. lautet: "Pkw-Abstellplätze gem. Stmk. GO. 1979: Auf eigenem Grund, im Objektsverband, in Tiefgarage, in Garage, im Freien".

Der Beschwerdeführer wurde erst durch Zustellung dieses Widmungsbewilligungsbescheides in das Verfahren einbezogen und erhob fristgerecht Berufung. Darin und in einem weiteren Schriftsatz machte er, soweit für das Beschwerdeverfahren noch erheblich, zusammenfassend geltend, daß dem Vernehmen nach im Bereich der R-Gasse eine Tiefgarage errichtet werden solle, deren Einfahrt unmittelbar gegenüber seinem Haus projektiert sei, wodurch es durch die Zu- und Abfahrt der Garagenbenützer zu einer massiven Lärm- und Abgasbeeinträchtigung kommen werde (zu einer selbst im allgemeinen Wohngebiet das ortsübliche Ausmaß weit übersteigenden Belastung und Gefährdung der Nachbarschaft), was durch Festsetzung eines größeren Abstandes der Einfahrt im Sinne des § 4 Abs. 3 BO berücksichtigt hätte werden müssen. Die Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte mit 1,5 entspreche nicht dem zulässigen Höchstwert in der Verordnung vom 7. Juli 1987, LGBl. Nr. 60/1987. Der den Widmungswerbern insbesondere im Bereich der R-Gasse "zugestandene Gebäudemindestabstand" widerspreche dem Gebietscharakter, wodurch der besondere Wohncharakter des Bezirkes weitgehend gestört und zerstört werde. Demnach wären die "Gebäudemindestabstände" (zur Straße), insbesondere im Bereich der R-Gasse im Hinblick auf "den dort herrschenden vorstadtähnlichen Charakter", zumindest bis zur Verlängerung der Baufluchtlinie zweier näher bezeichneter Häuser in der R-Gasse zurückzuverlegen (wird jeweils näher ausgeführt).

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Gutachtens des Stadtplanungsamtes, aus welchen Gründen eine maximale Bebauungsdichte von 1,5 festgesetzt worden sei, obwohl im Flächenwidmungsplan eine maximale Dichte von 1,2 entsprechend der Ausweisung "allgemeines Wohngebiet" aufscheine.

In diesem Gutachten, in dem insbesondere auch auf § 3 der Bebauungsdichte-Verordnung 1993 verwiesen wird, heißt es bezüglich des Widmungsgrundes, daß gemäß dem Widmungsbescheid an ein näher bezeichnetes nördliches Grundstück mit einem viergeschossigen Altbau mit Feuermauer (das ist das angrenzende Grundstück in der G-Straße) anzubauen sei. Zu den westlichen Grundstücken seien Gebäudeabstände einzuhalten. Gemäß den in Widmungsplan eingetragenen Bauflucht- und Baugrenzlinien würden die für die Bebauung vorgesehene Flächen festgelegt. Aus städtebaulicher Sicht werde damit ein Schlußglied einer geschlossenen Bebauung erzeugt, welches dadurch charakterisiert sei, die geschlossene Bebauung näher bezeichneter Häuser in der G-Straße in Baukörpertiefe und ca. in der Höhe eines näher bezeichneten Hauses fortzusetzen "und mit Aufnahme der Westrichtung sich dahingehend zu erweitern". Eine Berechnung innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Flächenausmaßes ergebe einen Bebauungsgrad von 0,27 am Bauplatz. Die Gebäudemaximalhöhen gemäß Punkt 9. des Widmungsbescheides ließen in der G-Straße ein sechsgeschossiges Gebäude, im Bereich der R-Gasse ein fünfgeschossiges Gebäude zu. Weiters seien punktuelle Erhöhungen der Gebäudehöhe bei Zurückspringen der Fassade bzw. sei der Ausbau des Dachraumes

möglich. Die Errichtung eines durchgehenden fünfgeschossigen Gebäudes ergebe schon einen Bebauungsdichtewert von ca. 1,30, bei Ausbau des Dachraumes sei der Wert von 1,50 ausschöpfbar. Der städtebauliche Gedanke, am Haus in der G-Straße unter Aufnahme der dortigen städtebaulichen Parameter anzuschließen, um ein Endglied des geschlossenen bebauten Straßenzuges zu bilden, könne als zulässig angesehen werden und begründe "im Zusammenhang mit den geschilderten Gegebenheiten seine Notwendigkeit". Im Gebietsbereich sei "die in Diskussion stehende Höchstdichte vorfindlich" (wird hinsichtlich einer Reihe von Häusern näher beziffert).

Der Beschwerdeführer erstattete zu diesem Gutachten eine ablehnende Stellungnahme.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gemäß§ 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verfahrensganges - soweit für das Beschwerdeverfahren noch erheblich - aus, daß dem Nachbarn hinsichtlich der Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Festsetzung einer Straßenfluchtlinie kein Mitspracherecht zukomme. Die Situierung der Tiefgarage werde erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen, weshalb der Beschwerdeführer durch die im erstinstanzlichen Bescheid erfolgten Festsetzungen hinsichtlich der Abstellplätze (mangels näherer Konkretisierung) in keinen Nachbarrechten verletzt worden sei.

§ 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 38/1993, - diese sei im vorliegenden Verfahren anzuwenden und nicht die Bebauungsdichteverordnung 1987 - gestatte in Gebieten, die bei Inkrafttreten der Verordnung überwiegend bebaut seien, die im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Verordnung angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zu überschreiten, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder im Sinne des Ortsbildschutzes notwendig sei. Der Amtssachverständige habe in seinem Gutachten schlüssig aufgezeigt, daß eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Dichte im gegenständlichen Fall notwendig sei, um ein Schlußglied einer geschlossenen Bebauung zu ermöglichen; die Ausführung des Beschwerdeführers sei nicht geeignet gewesen, Bedenken an der Schlüssigkeit und Richtigkeit des Gutachtens zu erwecken.

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

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt; sowohl die belangte Behörde, als auch die mitbeteiligten Parteien haben in Gegenschriften die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren (beziehungsweise im Widmungsbewilligungsverfahren nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung) in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den 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.).

Gemäß § 2 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 (BO), LGBl. Nr. 149, in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 54/1992, bedarf die Widmung von Grund zu einem oder mehreren Bauplätzen oder eine Widmungsänderung der Bewilligung der Baubehörde. Gemäß § 3 Abs. 1 letzter Satz BO sind im Widmungsverfahren die Bestimmungen über die Bauverhandlung (§ 61 BO) sinngemäß anzuwenden.

Gemäß § 61 Abs. 2 BO 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; diese sind in dieser Bestimmung taxativ aufgezählt.

Wie die belangte Behörde zutreffend erkannt hat, läßt sich aus diesen Bestimmungen kein allgemeines subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn auf Beibehaltung des Gebietscharakters (Ortsbildschutz) ableiten (siehe dazu die in Hauer, Steiermärkisches Baurecht2 zu § 61 BO abgedruckte Entscheidung Nr. 58). Wie die belangte Behörde ebenfalls zutreffend ausgeführt hat, wird der Beschwerdeführer durch die Unterlassung von Festsetzungen bezüglich der Situierung der Pkw-Abstellplätze oder auch der Tiefgarage in keinem Nachbarrecht verletzt, weil ihm dadurch die

Möglichkeit nicht genommen wird, entsprechende Einwendungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erheben (siehe dazu die in Hauer aaO zu § 3 BO abgedruckten Entscheidungen, insbesondere 35 und 40; in letzter Zeit etwa auch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. Juni 1994, Zl. 94/06/0269, uam.).

Zulässigerweise wendet sich der Beschwerdeführer gegen den angefochtenen Bescheid hinsichtlich der Festlegung der Bebauungsdichte, weil es sich dabei um eine Festlegung im Sinne des § 3 Abs. 3 BO handelt, dem gemäß § 61 Abs. 2 lit. c nachbarschützende Wirkung zukommt.

Dem Nachbarn kommt nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung zwar kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Festlegung einer bestimmten Bebauungsdichte zu, wohl aber auf gesetzmäßige Handhabung des der Behörde zukommenden Planungsermessens, wozu auch die Vollständigkeit und Schlüssigkeit der für die Ermessensübung erforderlichen Grundlagen gehört (vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 30. Juni 1994, Zl. 92/06/0269, vom 21. Oktober 1993, Zl. 93/06/0118 oder auch vom 20. September 1990, Zl.89/06/0100 mit zahlreichen Hinweisen). Gemäß § 23 Abs. 13 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974, LGBl. Nr. 127 idF LGBl. Nr. 41/1991, hat die Landesregierung durch Verordnung für Baugebiete gemäß Abs. 5 entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte festzulegen. Abs. 4 in dieser Bestimmung normiert, daß die in den anderen Landesgesetzen für die Erhaltung von historisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsamen Ortsteilen getroffenen Bestimmungen unberührt bleiben (kommt im Beschwerdefall nicht in Betracht).

Hiezu ist (zuletzt) die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 22. März 1993, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden (Bebauungsdichteverordnung 1993), LGBl. Nr. 38/1993 (ausgegeben und versendet am 17. Mai 1993), ergangen.

Gemäß § 2 lit. b dieser Verordnung beträgt der zulässige Mindest- und Höchstwert der Bebauungsdichte für das allgemeine Wohngebiet 0,2 bis 1,4.

§ 3 Abs. 1 dieser Verordnung lautet:

"In Gebieten, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung überwiegend bebaut sind, können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung überschritten werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder im Sinne des Ortsbildschutzes notwendig ist (z.B. Wiedererrichtung, Einfügung in die umgebende Bebauung bei Baulücken, Schlußglieder einer geschlossenen Bebauung oder sonstige Ensemblekomplettierung, Zu- und Umbauten, Dachraumausbauten), sofern die Voraussetzung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

Gemäß § 5 Abs. 1 leg. cit. sind im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung geltende Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne bei ihrer nächsten großen Änderung (Revision) bzw. Überprüfung der Bebauungspläne bei Bedarf anzupassen; gemäß Abs. 3 leg. cit. finden "diese Rechtsvorschriften" Anwendung a) auf anhängige Bauverfahren;

b) bei der Beurteilung von rechtmäßigen Gebäuden und Gebäudeteilen.

Gemäß § 7 Abs. 1 leg. cit. trat diese Verordnung mit dem ihrer Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft, demnach mit dem 1. Juni 1993 ("1.7.1993" in der Gegenschrift der belangten Behörde beruht wohl auf einem Schreibfehler); gemäß § 7 Abs. 2 leg. cit. trat zugleich - sofern Übergangsvorschriften nichts anderes bestimmten - die Bebauungsdichteverordnung vom 7. Juli 1987, LGBl. Nr. 60, außer Kraft.

Die belangte Behörde hat zur Beurteilung der Frage, ob hinsichtlich des Widmungsgrundes im Beschwerdefall die Festsetzung einer höheren Maximaldichte zulässig ist, als sie im Flächenwidmungsplan (mit 1,2) angegeben ist, schon deshalb zutreffend § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 angewendet, weil - selbst wenn man die Auffassung teilte, daß das Widmungsverfahren kein "Bauverfahren" im Sinne des § 5 Abs. 3 lit. a dieser Verordnung sei - der angefochtene Bescheid nach Inkrafttreten dieser Verordnung erlassen wurde und die belangte Behörde (mangels abweichender Anordnung in der Verordnung) das im Zeitpunkt der Entscheidung geltende Recht anzuwenden hatte (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 4. Mai 1977, Slg. Nr. 9315/A, uva.). Zu Unrecht beruft sich Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auf § 3a BO, weil es hier nicht um die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgelegten höchstzulässigen Bebauungsdichte geht, sondern um deren Überschreitung. Sofern der Beschwerdeführer bemängelt, daß im angefochtenen Bescheid jede Ausführung fehle, "weshalb (zum Nachteil der Partei) im angefochtenen erstinstanzlichen Widmungsbescheid eine andere (allenfalls unrichtige)

gesetzliche Grundlage zitiert" worden sei - nämlich die Bebauungsdichteverordnung 1987, ist ihm zu entgegen, daß es nicht Aufgabe der Berufungsbehörde ist, Nachforschungen nach den Ursachen für derartige Irrtümer anzustrengen; maßgeblich ist, daß die Berufungsbehörde zutreffend erkannt hat, welche Gesetzesbestimmungen anzuwenden sind. Richtig ist aber, daß bei der von der belangten Behörde gewählten Vorgangsweise im angefochtenen Bescheid der unrichtige Hinweis im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides auf die Bebauungsdichteverordnung 1987 (statt 1993) richtigzustellen gewesen wäre.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 könnte der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert der Bebauungsdichte (hier: 1,2) überschritten werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder im Sinne des Ortsbildschutzes NOTWENDIG ist, etwa bei einem Schlußglied einer geschlossenen Bebauung oder bei sonstiger Ensemblekomplettierung. Der Beschwerdeführer zieht den auch im Sachverständigengutachten hervorgehobenen Grundsatz der städtebaulichen Absicht, mit dem projektierten Objekt einen Abschluß der Gebäudegruppe in diesem Bereich der G-Straße zu finden, nicht in Zweifel, verweist aber darauf, daß diese Absicht auch mit einem Bauwerk, das im Straßenraum der R-Gasse "keine extreme Einschnürung" bewirke, ebensogut, wenn nicht besser erfüllt werden könne. In diesem Sinne vermag der Verwaltungsgerichtshof dem von der Berufungsbehörde eingeholten Gutachten nicht zu entnehmen, daß die darin hervorgehobenen städtebaulichen Gedanken NUR durch ein Bauwerk verwirklicht werden können, dessen Dichte die höchstzulässige Dichte nach dem Flächenwidmungsplan (1,2) übersteigt. Damit vermag das von der Berufungsbehörde eingeholte Gutachten die von Gesetzes wegen geforderte Notwendigkeit nicht schlüssig aufzuzeigen. Der Umstand, daß bei anderen Objekten in der Umgebung (aufgrund geringer Bauplatzgrößen, wie es in dem im erstistanzlichen Verfahren eingeholten Gutachten heißt) die Bebauungsdichte sehr hoch ist, reicht (auch im Hinblick auf die weiteren Verfahrensergebnisse) nicht aus, diese NOTWENDIGKEIT zu begründen. Somit ist das von der Berufungsbehörde eingeholte Gutachten zur gehörigen Lösung der maßgeblichen Rechtsfrage (Notwendigkeit der Überschreitung der Bebauungsdichte) unzureichend; dadurch, daß die belangte Behörde die maßgebliche Rechtsfrage zwar zutreffend erkannte, aber ein mangelhaftes Gutachten ihrer Entscheidung zugrundelegte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c aufzuheben war, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß es bei Vermeidung des Verfahrensfehlers nicht zu einem anderen Bescheid gekommen wäre.

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Ermessen besondere RechtsgebieteVerhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1Baurecht NachbarNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1994060023.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

26.03.2010

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at