jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1994/8/11 93/06/0199

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.08.1994

Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Tirol;
L82007 Bauordnung Tirol;

Norm

BauO Tir 1989 §7 Abs11;
BauO Tir 1989 §7 Abs13;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder und die Hofräte Dr. Giendl und Dr. Müller als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde des R in N, vertreten durch Dr. F, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 22. Juli 1993, Zl. Ve1-550-2026/3, betreffend Versagung einer Baubewilligung und Vorschreibung von Abbruchmaßnahmen, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer beantragte am 9. Dezember 1988 bei der Bezirkshauptmannschaft unter anderem die Baubewilligung für einen "Anbau von Freizeiteinrichtungen, Privatwohnung und Komfortzimmer" zum bestehenden Hotelbetrieb. Dieses Projekt sah unter anderem die Einbeziehung eines alten Stadels an der Südwestseite des bestehenden Hotelbaues - in unmittelbarer Nähe eines angrenzenden Kirchenbaues - vor. Das Bundesdenkmalamt erstattete zu diesem Vorhaben folgende Stellungnahme vom 23. Jänner 1989:

"Die aus der Mitte des 17. Jhs. stammende, mit einem qualitätvollen Inventar versehenen Mariahilfkapelle zählt zu den bedeutendsten Sakralbauten der Gemeinde ... Das geplante Bauvorhaben würde nach ha. Ansicht zu einer schweren, nicht wiedergutzumachenden Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der Kapelle führen und ist nach Auffassung des Landeskonservators in der vorgesehenen Größenordnung undenkbar."

Nach einer Änderung des Projektes (nach der Aktenlage im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt) wurde für den 31. Oktober 1989 eine mündliche Verhandlung anberaumt, bei der das Bauvorhaben in dem für das Beschwerdeverfahren relevanten südwestlichen Teil dahin beschrieben wurde, daß im Zuge der Errichtung des

Bauvorhabens der der Kirche auf Bp. 80 gegenüberliegende vordere Teil des bestehenden Stadels in die Bausubstanz einbezogen werden solle. Der hintere Teil des Stadels werde zur Gänze abgetragen. Der Bausachverständige führte dazu aus, daß im Bereich des zu erhaltenden Stadelteiles die Grenzabstände im Sinne des § 7 Abs. 1 lit. a TBO unterschritten würden. Da es sich dabei um einen erhaltenswerten Baubestand handle - dies vor allem im Hinblick auf die unmittelbar benachbarte Kirche - könne im Sinne des § 7 Abs. 13 TBO eine Unterschreitung auf 1,79 m bzw. 2,59 m akzeptiert werden. Zur Frage, ob durch den Zubau in Hinblick auf die nahe Kirche eine Beeinträchtigung des Ortsbildes eintrete, wurde folgendermaßen Stellung genommen:

"Im Hinblick darauf, daß der vordere Teil des Stadels in den Zubau eingebunden wird bzw. in denselben Ausmaßen wieder errichtet werden soll, bestehen aus der Sicht des Ortsbildschutzes keine Einwände, wenn folgende Auflagen beachtet werden:

1. Der in das Bauprojekt eingebundene vordere Stadelteil ist vor Abbruch durch eine maßgenaue Bauaufnahme zu dokumentieren. Diese Bauaufnahme ist Basis für Lage und Ausmaß des an seiner Stelle neu zu errichtenden Baukörpers.

2. Die Dacheindeckung dieses Baukörperteiles hat analog der benachbarten Kirche in handgespaltenen Lärchenschindeln zu erfolgen.

3. Die Balkonbrüstungen sind, wie in den Plänen dargestellt, in Holz herzustellen und in der Farbgebung dem Bestand anzupassen.

4. Die Fassadenflächen sind in der Struktur des Bestandes zu verputzen und im Farbton des Bestandes zu malen.

5. Die Fensterkonstruktionen sind in Naturholz herzustellen und lasierend im Farbton des Bestandes zu behandeln.

6. Die Dacheindeckung des Zubaues, ausgenommen des vorderen Stadelteiles, ist dunkelbraun beschichtet herzustellen."

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft vom 9. November 1989 wurde dem Beschwerdeführer für dieses Bauvorhaben nach Maßgabe der eingereichten Tekturpläne vom September 1989 die baubehördliche Bewilligung unter zahlreichen Auflagen (jene unter Punkt 1 bis 6 entsprechen dem Gutachten des Bausachverständigen) erteilt.

Am 1. Februar 1992 beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Benützungsbewilligung. Bei der darüber durchgeführten mündlichen Verhandlung wurde festgestellt, daß das Bauvorhaben mit verschiedenen Änderungen gegenüber dem Einreichplan durchgeführt worden sei. Der bautechnische Sachverständige erhob unter anderem folgenden Befund:

"a) Die Fassade jenes Bauteiles, welche der unmittelbar benachbarten Kapelle zugewandt ist, wurde bezüglich der Fensteröffnungen und der Einteilungen komplett geändert.

b) Auch die Nordwestfront des Erdgeschosses, welche an die bereits erwähnte Kirche anschließt, wurde bezüglich der Fensteröffnungen anders gestaltet. Weggefallen sind die Rundbögen bei den Fenstern. ..."

Am Schluß dieser mündlichen Verhandlung wurde zusammenfassend festgehalten, daß eine Benützungsbewilligung vorläufig nicht erteilt werden könne. Es werde zu prüfen sein, welche Abänderungen von der Genehmigung baubehördlich bzw. gewerberechtlich genehmigungspflichtig seien. Es werde auch erforderlich sein, eine Stellungnahme des Denkmalamtes zur Frage der Fassadenänderung im Bereich der benachbarten Kirche einzuholen.

Mit Schreiben vom 16. März 1992 forderte die Bezirkshauptmannschaft den Beschwerdeführer auf, binnen zwei Monaten unter Vorlage entsprechender Planunterlagen (Fassadenansichten) in vierfacher Ausfertigung um die nachträgliche Baubewilligung hinsichtlich der festgestellten Änderungen anzusuchen, widrigenfalls die Benützungsbewilligung verweigert werden müßte.

Nach Urgenz vom 26. Mai 1992 erließ die Bezirkshauptmannschaft den Bescheid vom 3. September 1992, worin dem Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der Benützungsbewilligung keine Folge gegeben und gemäß § 43 Abs. 3 TBO die weitere Benützung des Hotelanbaues zur Ausübung des Gastgewerbes untersagt wurde.

Der Beschwerdeführer legte nunmehr neue Pläne vor. Dazu erstattete das Bundesdenkmalamt eine Stellungnahme vom 6. November 1992; unter Hinweis auf die frühere Stellungnahme vom 23. Jänner 1989, worin der damals geplante Baukörper wegen dessen Dimensionen abgelehnt worden sei, wird darin ausgeführt, daß in den darauffolgenden

Gesprächen mit dem Bauwerber und dem zuständigen Planer abgestimmt worden sei, den Erweiterungsbau insgesamt im Volumen zu reduzieren, formal besser zu gliedern, insbesondere den unmittelbar an die Kirche anschließenden bestehenden Stadel nicht abzureißen und zu vergrößern, sondern in seinem Bestand zu erhalten und zu adaptieren. Diese Forderungen seien mit einem Tektureinreichplan vom September 1989 weitestgehend erfüllt worden, insbesondere sei auch die Erhaltung des an die Kirche angrenzenden Stadelteiles (im Einreichplan als "Stadel-Bestand" gekennzeichnet) vorgesehen gewesen. Unter dieser Voraussetzung habe von seiten des Bundesdenkmalamtes dem Projekt als gerade noch vertretbarer Kompromiß zugestimmt werden können. Das nunmehr bereits ausgeführte und "als Tektur eingereichte Bauvorhaben" weiche in unzähligen Punkten sowohl formal als auch in der Kubatur vom genehmigten Plan ab. Neben vielen gestalterischen Verschlechterungen an den Fassaden sei für das unbefriedigende Gesamterscheinungsbild besonders die Kubaturvermehrung verantwortlich (unter anderem habe die eingereichte Firsthöhe des Anbauteiles 12,50 m betragen, die tatsächlich gebaute Firsthöhe im Tekturplan betrage 15,32 bis 15,89 m, wobei diese Änderung nicht als Kubaturvermehrung eingezeichnet sei). Die gravierendste Änderung sei aber der Abbruch und Neubau des ursprünglich als Bestand deklarierten Stadelteiles unmittelbar neben der unter Denkmalschutz stehenden Mariahilfkirche. Von seiten des Bundesdenkmalamtes wäre ein Abbruch und ein Neubau noch dazu in einer größeren Kubatur nie positiv begutachtet worden. Der gestalterisch nachteilig veränderte und wesentlich höher errichtete Baukörper führe nicht nur zu einer nicht vertretbaren optischen Beeinträchtigung der unmittelbar benachbarten Kirche, sondern widerspreche auch der Tiroler Bauordnung. Bei einem Abbruch des Stadels und Errichtung eines Neubaues an seiner Stelle dürfe gemäß § 7 Abs. 13 der Tiroler Bauordnung die Wandhöhe des neuen Gebäudeteiles jene des früheren nicht übersteigen. Das Denkmalamt habe bei einem Lokalaugenschein feststellen müssen, daß das tatsächlich ausgeführte Objekt die im Tekturplan angegebenen Maße in ihrer Höhe noch zu übersteigen scheine. Die bestehende Fassadengliederung weiche in jeder Beziehung vom ursprünglichen Plan ab und könne bestenfalls als primitiv bezeichnet werden. Das Dach sei nicht, wie im Baubescheid vorgeschrieben gewesen, mit Lärchenschindeln eingedeckt. Das Bundesdenkmalamt fordere daher die Reduzierung des Baukörpers auf die exakt ursprünglichen Maße des ehemaligen Stadelgebäudes, die Verbesserung der Fassadengestaltung dieses Baukörpers, die Dachdeckung die im Baubescheid vorgeschrieben mit Holzschindeln und spreche sich gegen die Ausführung des im Plan dargestellten Wintergartens vor, der derzeit noch nicht ausgeführt sei.

Am 4. Dezember 1992 führte die Bezirkshauptmannschaft eine mündliche Verhandlung durch, bei der der bautechnische Sachverständige hinsichtlich der Änderungen an der Südwestseite des Bauvorhabens folgenden Befund erhob:

"Der laut Baubescheid in das Bauvorhaben zu integrierende Stadelteil weist durch die Erhöhung der Traufenwandseiten um ca. 90 cm gegenüber dem Einreichprojekt eine geringere Dachneigung auf. Die Firsthöhe entspricht nach dem Ergebnis des heutigen Lokalaugenscheines der Firsthöhe des ursprünglichen Bestandes. Die vom Bauwerber zur Verfügung gestellte Bestandsaufnahme des abgerissenen Stadels beweist die oben getroffene Feststellung bezüglich der Erhöhung der Traufenhöhe. Der an diesem Gebäudebereich unmittelbar angrenzende, untergeschoßige Wintergarten wurde noch nicht zur Ausführung gebracht. Auch im Bereich der Südwestansicht wurden in Abänderung des ursprünglichen Projektes Fenster in der Art des übrigen Neubaues (Rechteck) sowohl im Bereich des ersten Untergeschoßes als auch im Erdgeschoß ausgeführt. Bezüglich der Grenzabstände jenes Gebäudeteiles, der der benachbarten Kirche unmittelbar zugewandt ist, ist auszuführen: Zum Kirchengrundstück hin (Gst. .80 - zu dem offensichtlich kein Grenzabstand gegeben ist) stand der abgerissene Stadel unmittelbar an der Grundgrenze. Zum Nachbargrundstück 81 ist ein Grenzabstand von maximal 2,89 m gegeben. Das Baugrundstück, wie auch dieses angrenzende Grundstück, ist nach dem gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde ... als Kerngebiet gewidmet."

Gutachtlich führte der Sachverständige aus, daß der in das Bauvorhaben zu integrierende Stadel im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens mit Bewilligung der Baubehörde abgebrochen worden sei. Für die Neuerrichtung sei jedoch die Einhaltung der Maße des Bestandes zwingend vorgeschrieben gewesen. Hiezu sei auch die Dokumentation in Form einer Bauaufnahme vor dem Abbruch verlangt worden. Der neu errichtete Bauteil weise nicht nur größere Wandhöhen auf, sondern sei sowohl an der Nordwestfront als auch an der Südwestfront charakteristisch verändert worden. Dies zeige sich in der Veränderung der Dachneigung und vor allem in der Fenstergestaltung. Der wesentlichen Absicht an der Erhaltung des Ensembles im Nahbereich der Kleinkirche sei damit nicht entsprochen worden. Insbesondere verweise der Sachverständige auf § 7 Abs. 13 TBO, wonach auch nur eine geringfügige Erhöhung des

Bauvolumens und der Baukörpermaße unzulässig sei. Auch wenn dieser Gebäudeteil auf den alten Mauern des bestandenen Stadels errichtet worden sei, würden sowohl zum Kirchengrundstück hin, als auch zum Nachbargrundstück auf der Nordwestseite die erforderlichen Grenzabstände für Kerngebiet von mindestens 3 m nicht eingehalten. Zur Frage, ob durch das abgeänderte Projekt in diesem Bereich eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, insbesondere "hinsichtlich der Ensemblewirkung hinsichtlich der benachbarten Kirche verbunden" sei, könne festgestellt werden, daß zwar einige (näher bezeichnete) Änderungen vorteilhaft wären, die Veränderung der Dachneigung gegenüber dem genehmigten Projekt aus der Sicht des Ortsbildschutzes jedoch nicht ins Gewicht falle. Auch die flächenmäßige Vergrößerung der Südwestfassade dieses Bauteiles zur Kirche hin bewirke allein aus der Sicht des Ortsbildes keine Verschlechterung gegenüber dem genehmigten Projekt, wenn die Maßstäblichkeit im wesentlichen gewahrt bleibe. Zur Herstellung des bescheidmäßigen Zustandes wäre eine Abtragung des Daches, eine Reduzierung der Wandhöhe im Traufenbereich auf beiderseits 4,60 m, die Ausbildung der erdgeschoßigen Fenster entsprechend dem genehmigten Plan als Segmentbogenfenster und die Ausbildung der Fenster im ersten Untergeschoß sowohl an der Nordwestseite als auch an der Südwestseite entsprechend dem genehmigten Plan erforderlich, sowie das Wiederaufsetzen des Dachstuhles in der geforderten Neigung und Eindeckung des Daches mit Lärchenschindeln.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft vom 14. Dezember 1992 wurde (u.a.) die Erteilung der Baubewilligung bezüglich jener Änderungen, die im Bereich des abgebrochenen Stadels vorgenommen worden sind, insbesondere bezüglich der Höhe der Traufenwände um 90 cm und der Gestaltung der Nordwestfassade im Bereich der erdgeschoßigen Fenster, gemäß § 31 Abs. 1 TBO versagt (Spruchteil II) und dem Beschwerdeführer gemäß § 43 Abs. 2 TBO bezüglich dieses Bauteiles folgende Abbruchmaßnahmen vorgeschrieben (Spruchteil V):

"1.

Das Dach dieses Baukörpers ist abzutragen.

2.

Die Wandhöhe im Traufenbereich auf beiden Seiten sind auf eine Höhe von 4,60 m (+/- 0,00 = Oberkante Fußboden im ersten Untergeschoß) zu reduzieren.

3. Das Fenster im Erdgeschoß und der Südwestfront ist als Segmentbogenfenster auszubilden.

4. Nach Reduzierung der Traufenwandhöhen entsprechend Vorschreibung 2 ist die im genehmigten Bauplan aufscheinende Dachneigung einzuhalten und daraufhin das Dach mit Lärchenschindeln zu decken."

Für diese Maßnahmen wurde dem Beschwerdeführer eine Frist bis 30. Juni 1993 gesetzt.

Der Beschwerdeführer erhob Berufung, worin er im wesentlichen unbestritten ließ, im Bereich des alten Stadels die Wand um 90 cm erhöht zu haben. Er vertritt allerdings in seiner Berufung die Auffassung, daß dies gemäß § 7 Abs. 11 TBO genehmigungsfähig sei und die Wandhöhe nunmehr eine Dachneigung ergebe, die wesentlich besser in das Ortsbild passe als das ursprünglich wesentlich steilere Dach des alten Stadels. Über die Fenstergestaltung könne "geredet werden", wobei die Ausbildung der Fensterfront mit Rundbögen als ortsfremd bezeichnet werden müsse. Die ausgeführte Gestaltung der Fensterfront zur Kirche störe nach Ansicht der Gemeinde das Ortsbild in keiner Weise und werde sogar als besser empfunden. Zum Abbruchauftrag führte der Beschwerdeführer in seiner Berufung aus, er sei bereit, eine Eindeckung mit Lärchenschindeln vorzunehmen, dafür möge ihm eine Frist von sechs bis acht Monaten nach Rechtskraft des Bescheides vorgeschrieben werden. Im übrigen mögen sowohl die Wandhöhe als auch die Fenstergestaltung genehmigt werden.

Mit Bescheid vom 22. Juli 1993 wies die belangte Behörde (u.a.) die Berufung des Beschwerdeführers hinsichtlich der Spruchpunkte II. und V. des erstinstanzlichen Bescheides (Versagung der Baubewilligung und Erteilung eines Abbruchauftrages) als unbegründet ab. Dazu führte die belangte Behörde in rechtlicher Hinsicht aus, daß die Bestimmung des § 7 Abs. 11 TBO schon deshalb nicht angewendet werden könne, da ein Zusammenbau nach den vorliegenden Plänen nie beantragt worden sei. Die Unterschreitung der im Gesetz vorgeschriebenen Mindestabstände sei nur unter Beachtung des § 7 Abs. 13 (Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- und Straßenbildes) zulässig. Der Zubau sei bezüglich der Höhe der Traufenwände um ca. 90 cm gegenüber dem Altbestand höher gebaut worden. Gemäß § 7 Abs. 13 TBO dürfe an jener Seite des Gebäudes, an der nach diesem Absatz teilweise als nach den Abs. 1 und 3 sich ergebende Abschnitte zulässig seien, die Wandhöhe des neuen Gebäudes jene des früheren nicht

übersteigen. Dies sei aber zweifellos der Fall. Es habe daher dem Berufungsantrag zu Spruchpunkt II. keine Folge gegeben werden können. Zu Spruchpunkt V. führte die belangte Behörde nach Wiedergabe der Gutachten des hochbautechnischen Sachverständigen anläßlich der mündlichen Verhandlung vom 4. Dezember 1992 und des Bundesdenkmalamtes in seiner Stellungnahme vom 6. November 1992 aus, daß die Bezirkshauptmannschaft zu Recht diese Maßnahmen vorgeschrieben habe. Im übrigen sei der Beschwerdeführer den Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Gegen jenen Teil des Bescheides der belangten Behörde vom 22. Juni 1993, mit welchem die Berufung des Beschwerdeführers zu den Spruchpunkten II. und V. des erstinstanzlichen Bescheides als unbegründet abgewiesen wurde, richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend machende Beschwerde.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 gebildeten Senat erwogen:

Der Beschwerdeführer begründet seine Beschwerde im wesentlichen damit, daß gemäß § 7 Abs. 11 TBO "der Stadel als Neubau bis zur Höhe der Wände der Kirche errichtet werden" könne, die ehemalige Giebelhöhe erhalten geblieben sei und der bautechnische Sachverständige ausgeführt habe, daß die vorgenommenen Veränderungen im Vergleich zum genehmigten Projekt für die Erscheinung des Ortsbildes aus der Fernsicht unbedeutend seien. Überdies hätten die Nachbarn der Nichteinhaltung des Grenzabstandes ausdrücklich zugestimmt.

Soweit der Beschwerdeführer neuerlich auf die Bestimmung des § 7 Abs. 11 der Tiroler Bauordnung (TBO), LGBl. Nr. 33/1989, verweist, übersieht er, daß diese Bestimmung lediglich den Zusammenbau baulicher Anlagen an der Grundstücksgrenze unter bestimmten, dort näher genannten Voraussetzungen zuläßt. Ein solcher Sachverhalt liegt nach der Aktenlage unbestrittenermaßen nicht vor.

Der in der Beschwerdesache maßgebende § 7 Abs. 13 TBO lautet:

"Bestehen in einem erhaltenswerten Baubestand Abstände, die von den Mindestabständen nach den Abs. 1 und 3 abweichen, so dürfen bei Umbauten, auch wenn dabei der Verwendungszweck geändert wird, und bei Zubauten kleinere als nach den Abs. 1 bzw. 3 sich ergebende, die bisherigen Abstände jedoch nicht unterschreitende Abstände eingehalten werden, wenn dadurch das charakteristische Gepräge des erhaltenswerten Baubestandes bewahrt und den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird. Dies gilt auch für die Errichtung eines Neubaues anstelle eines abzubrechenden Gebäudes, wenn dies der Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- und Straßenbildes dient. An jener Seite des Gebäudes, an der nach diesem Absatz kleinere als nach den Abs. 1 bzw. 3 sich ergebende Abstände zulässig sind, darf die Wandhöhe des neuen Gebäudes jene des früheren nicht übersteigen."

Der Beschwerdeführer übersieht in seiner Argumentation, daß die Bestimmung des § 7 Abs. 13 TBO unter keinen Umständen eine Vergrößerung der Wandhöhe des neuen Gebäudes zuläßt. Das Argument des Beschwerdeführers, die von ihm vorgenommenen Änderungen würden dem Ortsbild wesentlich besser entsprechen als der Altbestand, geht daher ins Leere. Die belangte Behörde hat auch richtig erkannt, daß die Zustimmung der Nachbarn an dieser Rechtslage nichts ändert.

Da somit eine Unterschreitung des Seitenabstandes durch das Bauvorhaben des Beschwerdeführers nur unter der Voraussetzung zulässig gewesen ist, daß die Wandhöhe nicht verändert wird, die tatsächliche Ausführung des Projektes jedoch eine Erhöhung der Wand um 90 cm aufweist, hat die Behörde dem Beschwerdeführer zu Recht die nachträgliche Baubewilligung insoweit versagt bzw. die zur Herstellung des konsensmäßigen Zustandes erforderlichen Abbruchaufträge (gegen die sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde inhaltlich nicht mehr wendet) erteilt.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1993060199.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at