

TE Vwgh Erkenntnis 1994/6/30 92/06/0269

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.06.1994

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Steiermark;
L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Steiermark;
L80406 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;
L82306 Abwasser Kanalisation Steiermark;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AltstadterhaltungsG Graz 1980 §6 Abs1;
AVG §8;
BauO Stmk 1968 §2;
BauO Stmk 1968 §3 Abs3;
BauO Stmk 1968 §61 Abs2;
BauO Stmk 1968 §62;
BauRallg;
BebauungsdichteV Stmk 1975 §2 Abs2;
B-VG Art130 Abs2;
KanalG Stmk 1988 §4 Abs5;
ROG Stmk 1974 §23 Abs13 idF 1977/013 1980/051;
ROG Stmk 1974 §23 Abs14 idF 1977/013 1980/051;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Müller, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde

1.)

der G P, 2.) der J R, 3.) der A G, 4.) des Dr. H S und

5.)

der C S, alle in Graz, alle vertr durch Dr. H, RA in G, gegen den Bescheid des Gemeinderates der LH Graz vom 29. Oktober 1992, Zl. A 17 - K - 7.070/1991 - 5, betreffend Einwendungen gegen eine Widmungsbewilligung (mP: K und S W in Graz), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Graz hat den Beschwerdeführern zusammen Aufwendungen in der Höhe von S 13.010,-- binnien zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligten Parteien (kurz: Widmungswerber) sind Eigentümer einer Liegenschaft in Graz, die teils an die E-Gasse und teils an die S-Gasse grenzt, weiters im Norden an zwei Grundstücke der Viert- und Fünftbeschwerdeführer (die mit einem dreigeschoßigen Wohnhaus bebaut sind - Eckhaus zur E-Gasse und zur F-Gasse), im Westen an ein Grundstück der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin, das auch an die S-Gasse grenzt (auf der angrenzenden Bauparzelle der Zweit - und der

Drittbeschwerdeführerin befindet sich ein zweigeschoßiges Wohnhaus) und im Süden (unter anderem) an ein Grundstück der Erstbeschwerdeführerin (auf angrenzenden Grundstücken der Erstbeschwerdeführerin zur S-Gasse zu befindet sich ein Wohnhaus mit 1 1/2 Geschoßen).

Mit Ansuchen vom 31. Mai 1989 kamen die Widmungswerber bei der Baubehörde erster Instanz um Widmungsbewilligung zwecks Errichtung einer Wohnhausanlage auf ihrer Liegenschaft ein. Die Baubehörde holte verschiedene Stellungnahmen und Gutachten ein; sodann fand am 13. Mai 1991 die Widmungsverhandlung statt, anlässlich derer die Beschwerdeführer umfangreiche Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben: Die Baufluchlinie sei nicht ausreichend definiert, ebensowenig die Baugrenzlinien. Die Festlegung einer Höchstgebäudehöhe von 13,5 m sei unzulässig, diese sei vielmehr in einem geringeren Ausmaß entsprechend der Höhe ihrer Gebäude festzusetzen. Die vorgesehene Gebäudehöhe widerspreche dem Gebietscharakter. Im Widmungsansuchen seien die Lage und Größe der Freiflächen wie auch der Abstellflächen für Kraftfahrzeuge nicht entsprechend definiert, weshalb schon deshalb das Ansuchen abzuweisen sei. Es sei damit zu rechnen, daß durch die geplante Wohnhausanlage ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen werde, weshalb jedenfalls die entsprechenden Abstellflächen bereits im Rahmen des Widmungsverfahrens festzulegen bzw. die Herstellung einer entsprechenden Tiefgarage anzuordnen sei. In gesetzmäßiger Handhabung des Planungsermessens sei zum Schutz der Nachbarn ein Bebauungsgrad festzulegen, der auch auf benachbarte Grundstücke Bedacht nehme. Die Beschwerdeführer sprachen sich auch (jeweils hinsichtlich ihrer Liegenschaften) gegen die vorgesehene geschlossene Bebauung (bzw. gegen ein Anbauen entlang der gemeinsamen Grundgrenze) aus; ein Gebäude in der vorgesehenen Höhe würde das Wohnklima, die Belichtung und die Sonneneinstrahlung beeinträchtigen und wäre damit gesundheitsgefährdend. Die Viert- und Fünftbeschwerdeführer wendeten weiters ein, daß die Verbauung des Grundstückes der Grazer Baumschutzverordnung widerspreche.

Im Zuge der Bauverhandlung verwies der Amtssachverständige (unter anderem) darauf, daß durch die Festsetzung der Straßenfluchlinien im Widmungsplan die E-Gasse (in diesem Bereich) eine Breite von 12,00 m erhalte. Die durch Festsetzung der Straßenfluchlinie im Widmungsplan (zu ergänzen: in diesem Bereich) als öffentliche Verkehrsfläche neu anzulegende S-Gasse erhalte eine Breite von ebenfalls 12,00 m. Die Grenze des Widmungsgrundes und die Straßenfluchlinie der E-Gasse fielen nicht zusammen, weshalb eine Grundabtretung zur Anlegung von öffentlichen Verkehrsflächen im Ausmaß von ca. 250,00 m² erforderlich sei. Als Nettobauplatzfläche verblieben somit 1149,00 m².

Der Sachverständige erklärte weiters (in seinem Gutachten), daß die Widmungsbewilligung unter Festsetzung bestimmter, näher bezeichneter Bebauungsgrundlagen und Auflagen zu erteilen wäre, ua.

2.) geschlossene Bebauung im Norden zum Grundstück der Viert- und Fünftbeschwerdeführer und im Südwesten in einem näher bezeichneten Bereich zum Grundstück der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen;

3.) Bebauungsdichte mindestens 1,0, höchstens 2,5 der Netto-Bauplatzfläche;

4.) Bebauungsgrad: mindestens 0,3, höchstens 0,6 der Netto-Bauplatzfläche;

5.) und 6.) Straßen- und Baufluchtlinien gemäß näher bezeichneter Eintragungen im Widmungsplan;

7.) Gebäudemindestabstände: Von der im Widmungsplan festgelegten Straßenfluchtlinie der E-Gasse mindestens 4,00 m, von der Straßengrundgrenze der S-Gasse "mindestens" 0,00 m; von den Bauplatzgrenzen der angrenzenden Grundstücke der Erst-, Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen (hier nach Maßgabe des Punkt 2.) mindestens so viele Meter, wie die Anzahl der Geschoße, vermehrt um 2, ergäbe; der Gebäude untereinander, wenn sie nicht unmittelbar aneinandergebaut werden, mindestens so viele Meter, wie die Summe der beiderseitigen Geschoßzahl, vermehrt um 4, ergäbe;

9.) Gebäudehöhe: Mindestens 7,00 m, höchstens 13,50 m, gemessen von der Verschneidung des aufgehenden Mauerwerkes mit dem tiefsten Geländepunkt des natürlich gewachsenen Geländes. Traufe, First und Ortgang dürften die bestehenden Höhen des Gebäudes der Viert- und Fünftbeschwerdeführer im Bereich der E-Gasse nicht überschreiten;

12.) Abwässerbeseitigung: Schmutzwässer sowie Niederschlagswässer von Hofflächen durch Anschluß an den in der S- bzw. E-Gasse liegenden öffentlichen Kanal;

Niederschlagswässer von Hofflächen könnten auch frei auslaufen. Niederschlagswässer von Dächern seien durch Versickerung auf dem Bauplatz zu entsorgen oder könnten frei auslaufen. Die Ableitung von Abwässern auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke sei unzulässig.

Die Beschwerdeführer beantragten weiters die Beziehung eines Sachverständigen zum Beweis über die tatsächliche Tragfähigkeit und Trockenheit des Widmungsgrundes. Die Dichte von 2,5 sei zu hoch, weil sie dem Gebietscharakter widersprechen würde und durch Ausnutzung dieser Dichte sämtliche vorhandenen Grün- und Freiflächen zerstört würden.

Die Baubehörde holte hierauf ein ergänzendes Gutachten zur Frage des Gebäudehöhe, der Bebauungsdichte und des Bebauungsgrades sowie der vorgesehenen geschlossenen Bebauung zum Grundstück der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin ein, wozu sie Parteiengehör gewährte. Die Beschwerdeführer erstatteten hiezu eine (ablehnende) Stellungnahme und verblieben im wesentlichen bei ihrem bisherigen Standpunkt.

Mit Bescheid vom 30. April 1992 erteilte die Baubehörde erster Instanz den Widmungswerbern die angestrebte Widmung "unter Festsetzung der in der beiliegenden Verhandlungsschrift enthaltenen Bebauungsgrundlagen und Auflagen"; die Einwendungen der Beschwerdeführer wies sie teils als unbegründet ab, teils als unzulässig zurück. Begründend führte sie aus, soweit die Beschwerdeführer die Nichtfestsetzung von Bebauungsgrundlagen in der Widmungsbewilligung als Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes rügten, übersähen sie, daß durch eine solche Unterlassung ihre Rechte deshalb nicht beeinträchtigt werden könnten, weil sie ihr Mitspracherecht in ihren Einwendungen gegen die Baubewilligung geltend machen und ausführen könnten, inwieweit das Projekt mit dem von der Behörde im Sinn des Gesetzes auszuübenden Planungsermessens im Widerspruch stehe. Das gelte auch für die Festsetzung von Kinderspielplätzen, Freiflächen und Pkw-Abstellflächen.

Das Widmungsgrundstück sei im Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz und im Flächenwidmungsplan-Entwurf 1990 als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 1,2 ausgewiesen. Nach dem Stadtentwicklungskonzept 1990 liege das Grundstück in einem innerstädtischen Wohngebiet mit einer maximalen Bebauungsdichte von 1,2 und dichter. Weiters liege das Widmungsgrundstück im Schutzgebiet des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes, näherhin in der mit Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 2. April 1979 festgelegten Zone III. Der Gebietscharakter sei geprägt von einer 3- bis 4-geschoßigen geschlossenen historischen Bauweise entlang des Straßenzuges der E-Gasse und der F-Gasse. Im Eckbereich E-Gasse (ostseitig) - S-Gasse (nordseitig) befindet sich eine geschlossene 4-geschoßige Wohnanlage. An der Nordseite der S-Gasse zwischen der N-Gasse und der E-Gasse bestünden teilweise ein- bis zweigeschossige ungeordnete Einzelbauwerke. Zur Festsetzung der geschlossenen Bebauungsweise für das Widmungsgrundstück sei auszuführen, daß die städtebauliche Zielvorstellung für die Weiterführung einer Bebauung entlang der S-Gasse im Anschluß an das auf der Widmungsfläche befindliche Bestandobjekt und einem anderen, näher bezeichneten Bestandobjekt in einer straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung liege. Zwei an die S-Gasse angrenzende, näher bezeichnete Bestandobjekte seien bereits als Bestandteil dieser geschlossenen Bebauung anzusehen. Daß die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung das Problem im Anschlußbereich E-Gasse/Ecke S-Gasse nicht zu lösen vermöge, dadurch aber ein notwendiger Schritt in Richtung der Zielvorstellung einer ungestörten Einmündung getan werde und daher die geplante Verbauung in Form

einer Blockrandverbauung eine positive Veränderung des Straßenraumes bewirke, gehe auch aus dem Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission eindeutig hervor. In diesem Zusammenhang sei auch auszuführen, daß für die angrenzenden Nachbargrundstücke der Erst- bis Drittbeschwerdeführerinnen keine Widmungsbewilligungen vorlägen, sodaß mit der ersten Widmung, also mit der gegenständlichen, das Bauen unmittelbar an der Grundgrenze festgesetzt werde. Das im § 4 Abs. 1 BO eingeräumte Wahlrecht, entweder an der gemeinsamen Grundgrenze zu kuppeln oder von dieser gemeinsamen Grundgrenze einen entsprechenden Abstand einzuhalten, werde nämlich erst durch eine erteilte Widmungsbewilligung, nicht aber durch eine Baubewilligung (bei fehlender Widmung) konsumiert. Die Festsetzung der geschlossenen Bebauung für das Widmungsgrundstück erfahre eine Einschränkung im Bereich der Nachbargrundstücke der Erstbeschwerdeführerin: Zu diesen Grundstücken werde lediglich im südwestlichen Teil im Bereich der bestehenden Baufläche eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Zu diesen Bauplatzgrenzen hätten die Gebäude den gesetzlichen Mindestabstand einzuhalten, um eine Beeinträchtigung der Nachbarn zu vermeiden.

Auch die Festsetzung der Gebäudehöhe mit höchstens 13,50 m orientiere sich am Gebietscharakter im Bereich der Straßenzüge E-, F-, N- und S-Gasse, und auch an der Gebäudehöhe des nördlich angrenzenden Nachbarobjektes der Viert- und Fünftbeschwerdeführer (wird näher ausgeführt).

Auch die Festsetzung der maximalen Bebauungsdichte mit 2,5 und des maximalen Bebauungsgrades von 0,6 orientiere sich an bereits bestehenden Werten im Bereich der F-Gasse und entspreche somit einerseits dem Gebietscharakter und andererseits, soweit dies die Festsetzung der Bebauungsdichte betreffe, dem § 23 Abs. 14 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG) wonach die in anderen Landesgesetzen (hier also das Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980) für die Erhaltung von historisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsamen Ortsteilen getroffene Bestimmungen unberührt blieben. Ein Widerspruch zwischen dem festgelegten Höchstmaß mit dem tatsächlich bestehenden bzw. sich aus dem planerischen Absichten ergebenden Gebietscharakter bestehe nicht.

Nach der Steiermärkischen Bauordnung komme dem Nachbarn kein subjektiv-öffentlichtes Recht hinsichtlich Sonneneinstrahlung, Luftqualität, Erhaltung des Kleinklimas, sowie hinsichtlich Beeinträchtigung der Belichtung, der Wohnqualität oder einer Minderung der Wohnhygiene zu. Ebensowenig räume die Grazer Baumschutzverordnung dem Nachbarn ein subjektiv-öffentlichtes Recht ein.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren durch Einholung einer genauen Bestandsaufnahme der angrenzenden Grundstücke in den Straßenzügen E-, F- und S-Gasse unter Anfertigung von Photos bezüglich der dort bestehenden Gebäudehöhe, der Bebauungsdichte und des Bebauungsgrades und durch eine gutachterliche Äußerung zur Frage, weshalb die für das Bebauungsgrundstück diesbezüglich festgelegten Werte städtebaulich zulässig seien. Die Beschwerdeführer erstatteten hiezu eine ablehnende Stellungnahme (und verblieben im wesentlichen weiterhin bei ihrem bisherigen Standpunkt).

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde der Berufung teilweise Folge gegeben und den Bescheid erster Instanz hinsichtlich der Gebäudehöhen (Punkt 9.) folgendermaßen abgeändert: Zone I (entsprechend der Eintragung im Widmungsplan entlang der E-Gasse) mindestens 7,00, höchstens 13,50 m; Zone II (entsprechend der Eintragung im Widmungsplan entlang der S-Gasse) mindestens 7,00, höchstens 10,50 m, jeweils gemessen vom natürlichen gewachsenen Gelände. Traufe, First und Ortgang dürften die bestehenden Höhen des Gebäudes auf dem Grundstück der Viert- und Fünftbeschwerdeführer im Bereich der E-Gasse nicht überschreiten.

Hinsichtlich der gerügten Unterlassung von Festsetzungen und hinsichtlich der Bebauungsdichte und des Bebauungsgrades billigte sie die Ausführungen im erstinstanzlichen Bescheid und ergänzte zur Frage der Dichte, daß das Grazer Altstadterhaltungsgesetz eine lex specialis zum StROG sei. Im § 23 ROG getroffene Anordnungen - und damit die in Durchführung dieser Bestimmungen erlassenen Verordnungen - fänden nur insoweit Anwendung, als nicht die in anderen Landesgesetzen für die Erhaltung von historisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsamen Ortsteilen getroffenen Bestimmungen davon abweichende besondere Regelungen träfen. Die Bestimmungen des § 6 GAEG, wonach bei der Verbauung von Baulücken und sonst unverbauten Grundstücken den Bauten eine solche äußere Gestalt zu geben sei, daß sie sich in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtbildes einfügten, stellten eine solche abweichende Regelung dar. Die Vorgaben der Bebauungsdichte-Verordnung und die darauf basierenden Regelungen des Flächenwidmungsplanes seien somit dann nicht anzuwenden, wenn dadurch den Bestimmungen des GAEG nicht Rechnung getragen werden könne. Aus dem vorliegenden Gutachten des Amtssachverständigen vom

6.8.1992 ergebe sich schlüssig, weshalb für das gegenständliche Widmungsgrundstück die Bebauungsdichte mit höchstens 2,5 und der Bebauungsgrad mit höchstens 0,6 festgesetzt worden sei. Aus dem Gutachten gehe eindeutig hervor, daß sich die Festsetzungen des maximalen Bebauungsdichtewertes und des Bebauungsgrades einerseits an bereits bestehenden Werten im Bereich dieses "Allgemeinen Wohngebietes" und somit am Gebietscharakter orientierten und andererseits damit auch den zukünftigen planerischen Absichten, nämlich die Fortsetzung der Blockrandbebauung, entsprochen werde. Somit sei auch eine Überschreitung dem Flächenwidmungsplan festgesetzten maximalen Bebauungsdichte zulässig, weil dadurch dem Einfügungsgebot des § 6 GAEG Rechnung getragen werde. Zu diesem Ergebnis komme auch die Grazer Altstadtsachverständigenkommission in ihrem Gutachten vom 4. März 1991, wenn sie einer geplanten Verbauung, also den festgesetzten Bebauungsgrundlagen, in Form einer Blockrandverbauung eine positive Veränderung des Straßenraumes feststelle.

Aufgrund der Berufung sei die festgesetzte Gebäudehöhe von 13,50 m durch den Amtssachverständigen einer neuerlichen Prüfung unterzogen werden. Dieser habe die Gebäudehöhe "insoweit abgeändert, als zwei Höhenzonen geschaffen" worden seien (empfohlen, sie durch Schaffung zweier Höhenzonen abzuändern), wobei in der Höhenzone I (entlang der E-Gasse) eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m zulässig sei und in der Höhenzone II (entlang der S-Gasse) eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m. Schlüssig und nachvollziehbar habe der Sachverständige dargelegt, daß die Herabsetzung der maximalen Gebäudehöhe in der Zone II deshalb notwendig sei, weil die beabsichtigte Innenhofsituation im betreffenden Baublock im Westbereich schmäler sei, sodaß eine zukünftige Höhenentwicklung im Bereich näher bezeichneter Grundstücke sich auch - in Vorausschau einer einheitlich gestalteten Südfront des Baublockes - auf die Bauführung in diesem Bereich des Widmungsgrundes auswirke. Die für die Höhenzone I festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 13,50 m orientiere sich am bestehenden Gebietscharakter unter den planerischen Zielsetzungen. Ausdrücklich sei auch schon von der Behörde erster Instanz ausgeführt worden, daß sich die festgesetzte Gebäudehöhe an der Gebäudehöhe des nördlich angrenzenden Nachbarobjektes der Viert- und Fünftbeschwerdeführer zu orientieren habe und daß Traufenhöhe, Firsthöhe und Ortgang die bestehenden Höhen dieses Gebäudes im Bereich der E-Gasse nicht überschreiten dürften. Deshalb sei nicht einsichtig, weshalb sich die Viert- und Fünftbeschwerdeführer dadurch für beschwert erachteten.

Auch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise sei aufgrund schlüssiger und nachvollziehbarer Gutachten erfolgt. Diese werde deshalb festgesetzt, um die Fortsetzung der Blockrandbebauung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang müsse darauf hingewiesen werden, daß das Widmungsgrundstück nicht etwa in einem Randbezirk der Stadt Graz liege, sondern in einem (näher bezeichneten) großflächigen, gründerzeitlich bebauten Stadtquartier.

Die Festsetzung von Bebauungsgrundlagen in einer Widmungsbewilligung stelle einen Rahmen dar, in dem sich die zukünftige Bauführung bewegen könne. Um eine Beeinträchtigung der Nachbarn auf dem Grundstück der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen (zu diesem Grundstück werde lediglich im südwestlichen Teil im Bereich der auf dem Widmungsgrund bestehenden Baufläche eine geschlossene Bebauung, entsprechend dem Bestand, festgesetzt) und Grundstücken der Erstbeschwerdeführerin zu vermeiden, sei festgesetzt worden, daß das auf dem Widmungsgrundstück zu errichtende Gebäude einen Mindestabstand, nämlich mindestens so viele Meter, wie die Anzahl der Geschoße, vermehrt um zwei ergebe, einzuhalten habe. Der Behörde sei nicht einseitig, weshalb die Berufungswerber vermeinten, daß der Abstand zur Grundgrenze zum Grundstück der Zweit- und Drittbeschwerdeführer zu gering bemessen sei, wo doch erst im konkreten Bauverfahren ersichtlich sein könne, ob ein geplantes Gebäude den Abstandsbestimmungen entspreche oder nicht.

Auch seien die Beschwerdeführer den schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Wie schon die Baubehörde erster Instanz zutreffend ausgeführt habe, komme den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht hinsichtlich Sonneneinstrahlung, Luftqualität, Erhaltung des Kleinklimas und Beeinträchtigung der Belichtung zu. Auch durch die Nichtvorschreibung einer Tiefgarage im Widmungsverfahren würden sie nicht einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt.

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

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren (bzw. 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), LGBI. Nr. 149, in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung LGBI. 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 dem Widmungsverfahren die Bestimmungen über die Bauverhandlung (§ 61) 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 Behörde zutreffend erkannt hat, läßt sich aus diesen Bestimmungen kein allgemeines subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn auf Erhaltung des Kleinklimas und auf Schutz vor Beeinträchtigungen der Luftqualität sowie der Sonneneinstrahlung ableiten, also ein Recht, das über den Schutz durch die Bestimmungen über die Abstände und über die Gebäudehöhe (die an sich dem Schutz dieser Interessen dienen) hinausginge; ein derartiger ALLGEMEINER Anspruch läßt sich auch nicht aus § 61 Abs. 2 lit. h und k BO ableiten, weil hier nur auf bestimmte, einzelne Vorschriften verwiesen wird.

Keine nachbarschützende Wirkung im Sinne der taxativen Aufzählung des § 61 Abs. 2 BO kommt hingegen den Bestimmungen des § 4 (richtig statt 5) Abs. 5 des Steiermärkischen Kanalgesetzes 1988, LGBI. Nr. 79, über die Zulässigkeit der Versickerung von Regenwässern auf eigenem Grund zu (davon abgesehen, haben die Beschwerdeführer im erstinstanzlichen Verfahren keine derartige Einwendung erhoben). Ihre Nachbarrechte, die sich aus dem bürgerlichen Recht ergeben, werden hiedurch nicht berührt.

Wie die belangte Behörde ebenfalls zutreffend erkannt hat, werden die Beschwerdeführer durch die Unterlassung von Festsetzungen hinsichtlich jener Freiflächen bzw. Pkw-Abstellplätze in keinem Nachbarrecht verletzt, weil ihnen dadurch die Möglichkeit nicht genommen wird, entsprechende Einwendungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erheben. Gleches gilt für die vermißte Vorschreibung einer Tiefgarage (siehe dazu die in Hauer, Steiermärkisches Baurecht2 zu § 3 BO abgedruckten Entscheidungen, insbesondere 35 und 50).

Zulässigerweise wenden sich die Beschwerdeführer gegen den angefochtenen Bescheid hinsichtlich der Festlegung der Bebauungsweise, der Bebauungsdichte, des Bebauungsgrades, sowie der Gebäudehöhe, weil es sich dabei um Festlegungen im Sinne des § 3 Abs. 3 BO handelt, dem gemäß § 61 Abs. 2 lit. c und e nachbarschützende Wirkung zukommt.

Nach den Beschwerdeausführungen wird die "vom Sachverständigen festgesetzte offene Bebauung" bemängelt. Der Sachverständige habe in seinem Gutachten vom 27. Februar 1992 ausgeführt, daß zwei näher bezeichnete bestehende Objekte in der S-Gasse bereits Bestandteil einer geschlossenen Bebauung seien. Diese Behauptung sei tatsachenwidrig, weil sich zwischen näher bezeichneten Grundstücken jeweils "eine für jedermann deutlich erkennbare Baulücke" befindet. Von einer geschlossenen Bebauungsweise im Bereich der vom Sachverständigen genannten Grundstücke (in der S-Gasse) könne daher keinesfalls die Rede sein. Darüber hinaus wiesen sie darauf hin, daß für die Grundstücke der Erst- bis Drittbeschwerdeführerinnen keine diesbezügliche Widmung vorliege.

Daraus und aus den weiteren Ausführungen Seite 9 der Beschwerde wird klar, daß sich die Beschwerdeausführungen nicht gegen die "offene", sondern vielmehr gegen die Festlegung der geschlossenen Bebauungsweise wenden, und zwar - da bezüglich der Viert- und Fünftbeschwerdeführer insofern nichts vorgebracht wird - hinsichtlich dieser Anordnungen, soweit die Liegenschaften der Erst- bis Drittbeschwerdeführerinnen betroffen sind. Wie die Behörde aber zutreffend erkannt hat, hindert das Bestehen von Baulücken nicht die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung zwecks Fortsetzung der (begonnenen) Blockrandbebauung, sodaß diese Einwände unberechtigt sind.

Das Sachverständigengutachten, auf das sich die Behörde bezüglich der Festlegung der Gebäudehöhe stützte, hat ausführlich und schlüssig den Gebietscharakter im Bereich der fraglichen Straßenzüge E-, F-, N- und S-Gasse (unter Anschluß von Lichtbildern und zahlreicher Pläne) dargestellt, wie auch schlüssig begründet, weshalb die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m angezeigt sei, wie auch, weshalb (dennoch) im Bereich der S-Gasse die Festsetzung einer geringeren maximalen Gebäudehöhe angebracht sei. Zutreffend hat die belangte Behörde ausgeführt, daß die Beschwerdeführer diesem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten sind. Die in der Beschwerde nicht näher begründete Behauptung, daß sich die Gebäudehöhe insbesondere auch an den Gebäudehöhen der Grundstücke entlang der S-Gasse zu orientieren gehabt hätte, in welchem Bereich die Gebäudehöhe weitaus geringer sei, vermag nicht aufzuzeigen, weshalb die Höhe der gegenwärtig dort bestehenden Objekte zwingend ein Maßstab für die künftige Stadtentwicklung in diesem Bereich sein müßte und zwar - da in der Beschwerde nicht differenziert wird - nicht nur für die Teile der Widmungsliegenschaft im Bereich der S-Gasse, sondern auch für jene entlang der E-Gasse.

Der Sachverständige hat seine Aussage, wonach die Traufenhöhe des Hauses der Viert- und Fünftbeschwerdeführer 13,5 m betrage, aufgrund der Kotierung der Originalbaupläne getroffen (Beilage 14 zum Gutachten). Auch diesbezüglich ist die Behauptung in der Beschwerde, daß die Traufenhöhe im Bereich dieses Hauses nicht 13,5 m betrage (ohne daß angeführt wäre, weshalb diese Aussage des Sachverständigen unzutreffend sei und wie hoch denn die Traufenhöhe dementsprechend konkret sei) nicht geeignet, Bedenken an dieser Annahme zu erwecken, wobei darüber hinaus die Behörde verfügt hat, daß Traufe, First und Ortgang die bestehenden Höhen des Gebäudes der Viert- und Fünftbeschwerdeführer im Bereich der E-Gasse nicht übersteigen dürften.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Festsetzung des höchstzulässigen Bebauungsgrades mit 0,6, weil "infolge zahlreicher Innenhöfe" der Bebauungsgrad weit geringer sei als 0,6 (ohne dieses Vorbringen aber näher auszuführen). Das von der belangten Behörde eingeholte Sachverständigengutachten hat ebenfalls die Bebauungsgrade im fraglichen Gebiet erfaßt; demnach ist zwar richtig, daß der Bebauungsgrad insbesondere im Bereich der S-Gasse unter 0,6 liegt, die Beschwerdeführer vermögen aber mit ihrer Argumentation nicht aufzuzeigen, daß gerade diese Liegenschaften im Bereich der S-Gasse auch hinsichtlich des Bebauungsgrades zwingend ein Maßstab für die im Gutachten hervorgehobene "vorausschauende Planung", dh. für die Stadtentwicklung, sein müßten.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag demnach auch diesbezüglich nicht zu erkennen, daß die Beschwerdeführer durch die Festsetzung der Gebäudehöhen und des Bebauungsgrades (für sich allein gesehen) in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt worden wären.

Die Erwägungen der Beschwerdeführer, welche Abstände bei einer stufenweisen Bebauung rechtens wären, lassen einen konkreten Bezug zum vorliegenden Beschwerdefall vermissen, weil eine "stufenweise Bebauung" nicht Gegenstand des Widmungsverfahrens war, wie die belangte Behörde in der Gegenschrift zutreffend hervorhebt. Daher ist auf diesen Einwand im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht weiter einzugehen.

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 21. Oktober 1993, Zl. 93/06/0018, vom 12. März 1992, Zl. 91/06/0029, sowie vom 20. September 1990, Zl. 89/06/0100 mit zahlreichen Hinweisen). Gemäß § 23 Abs. 13 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974, LGBI. Nr. 127 in der Fassung LGBI. Nr. 41/1991, hat die Landesregierung durch Verordnung für Baugebiete gemäß Abs. 5 entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte festzulegen. Abs. 14 dieser Bestimmung normiert, daß die in den anderen Landesgesetzen für die Erhaltung von historisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsamen Ortsteilen getroffener Bestimmungen unberührt bleiben. Gemäß § 2 Abs. 2 lit. b der Bebauungsdichteverordnung, LGBI. Nr. 60/1987, beträgt der zulässige Mindest- und Höchstwert der Bebauungsdichte für das allgemeine Wohngebiet 0,1 bis 1,2. Nach § 3 Abs. 1 dieser Bebauungsdichteverordnung können in Gebieten, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung überwiegend bebaut sind, die in § 2 Abs. 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte überschritten werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder im Sinne des Ortsbildschutzes notwendig ist (z.B. Wiedererrichtung, Einfügung in die umgebende Bebauung bei Baulücken usw.).

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Erkenntnis vom 28. April 1988, Zl. 86/06/0259, ausgesprochen, daß die im § 23 ROG 1974 getroffenen Regelungen und die in ihrer Durchführung erlassenen Verordnungen nur insoweit Anwendung finden, als nicht die in anderen Landesgesetzen für die Erhaltung von historisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsamen Ortsteilen getroffenen Bestimmungen davon abweichende besondere Regelungen treffen. Die Bestimmungen des § 6 GAEG 1980 stellen eine derartige abweichende Regelung dar. Die Vorgaben der Bebauungsdichtevertordnung und die sich darauf gründenden Regelungen des Flächenwidmungsplanes seien somit dann nicht anzuwenden, wenn dadurch den Bestimmungen des GAEG 1980 nicht Rechnung getragen werden könne.

Wie bereits ausgeführt, normiert § 6 GAEG 1980, daß sich Bauvorhaben in Schutzzonen in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtbildes einzufügen haben. Nur dann, wenn dem Gebot des GAEG nach Einfügung in das Stadtbild durch Anwendung der nach dem Flächenwidmungsplan höchstzulässigen Bebauungsdichte nicht Rechnung getragen werden könnte, dürfen diese Höchstwerte der Bebauungsdichtevertordnung und der sich darauf gründenden Regelungen des Flächenwidmungsplanes, die für das hier festgesetzte "allgemeine Wohngebiet" eine Bebauungsdichte von maximal 1,2 festsetzen, gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichtevertordnung überschritten werden. Eine derartige Schlußfolgerung ist aber den Sachverständigengutachten, auf die sich der angefochtene Bescheid gestützt hat, nicht zu entnehmen. Im Gutachten des Stadtplanungsamtes vom 19. Dezember 1990 heißt es hiezu, daß eine Überschreitung der maximalen Dichte von 1,2 laut Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. der Einordnung beplanter Baumaßnahmen unter Anwendung des § 23 Abs. 14 STROG städtebaulich "vertretbar" sei. Das Gutachten der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission vom 4. März 1991 befaßt sich mit anderen Aspekten. Das Gutachten des Stadtplanungsamtes vom 27. Februar 1992 orientiert sich an angenommenen Bestandbebauungsgraden und Bestandbebauungsdichten und führt aus, daß für die Festsetzung der maximalen Bebauungsdichte und des maximalen Bebauungsgrades für den Bauplatz "diese ortsüblichen Bestandswerte als Maßstab herangezogen und entsprechend mit 2,5 und 0,6 festgesetzt" worden seien. Das Ersuchen der belangten Behörde an das Stadtplanungamt, das zum umfangreichen Gutachten vom 6. August 1992 führte, ging dahin, darzulegen, weshalb die für das Widmungsgrundstück bezüglich der Bebauungsdichte und des Bebauungsgrades festgesetzten Werte städtebaulich "zulässig" seien. Das ergänzende Gutachten kam zusammenfassend zum Ergebnis, daß die diesbezüglichen Werte dem Charakter des Stadtteiles entsprächen. Somit wird in diesen Gutachten eine NOTWENDIGKEIT der Überschreitung der festgelegten Bebauungsdichte von maximal 1,2, um dem Einfügungsgebot des GAEG Rechnung zu tragen, nicht nachvollziehbar aufgezeigt. Dadurch, daß die belangte Behörde in Verkennung der Rechtslage diese Gutachten ihrer Entscheidung zugrundelegte, ohne deren Mangel zu erkennen, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, sodaß er gemäß § 42 Abs. 1 Z. 1 VwGG aufzuheben ist.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VerordnungBGBI. Nr. 416/1994.

Schlagworte

Ermessen besondere RechtsgebieteNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte
BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1992060269.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

08.12.2010

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