

TE Vwgh Erkenntnis 1994/3/8 92/05/0080

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.03.1994

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Oberösterreich;
L70704 Theater Veranstaltung Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Oberösterreich;
L81704 Baulärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;
81/01 Wasserrechtsgesetz;

Norm

AVG §38;
AVG §8;
BauO OÖ 1976 §23 Abs2;
BauO OÖ 1976 §23;
BauO OÖ 1976 §46 Abs3;
BauO OÖ 1976 §49 Abs2;
BauO OÖ 1976 §50 Abs3;
BauRallg;
BauV OÖ 1985 §49 Abs1;
ROG OÖ 1972 §16 Abs7;
ROG OÖ 1972 §16a Abs2 Z1;
ROG OÖ 1972 §16a Abs2 Z2;
ROG OÖ 1972 §16a Abs2 Z3;
VwRallg;
WRG 1959;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 92/05/0081

Betreff

Der VwGH hat über die Beschwerden der Beschwerdeführer

K und JM, F, R und HK, sowie E, alle in G, alle vertreten durch Dr. P, Rechtsanwalt in S, gegen die Bescheide der OÖ LReg

1. vom 6. März 1992, Zl. BauR - 010761/1 - 1992 Gr/Lan (mP: H-Ges.m.b.H. in S, vertreten durch Dr. C, Rechtsanwalt in Y),

2. vom 19. März 1992, Zl. BauR - 010760/1 - 1992 Gr/Vi (mP: X-GmbH in W, vertreten durch Dr. C, Rechtsanwalt in Y), (weitere Mitbeteiligte: Gemeinde L, vertreten durch den Bürgermeister), betreffend Einwendungen gegen Bauvorhaben, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 6.070,--, der mitbeteiligten H-Ges. m.b.H. S 11.630,-- und der mitbeteiligten X-GmbH S 11.630,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Aus dem Teilungsausweis, der dem Bauplatzbewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde L vom 2. November 1990 zugrundelag, ergibt sich, daß aus dem ursprünglichen Grundstück Nr. 1221/1 die neuen Parzellen Nr. 1221/14 (neuer Eigentümer: Z-KG), Nr. 1221/13 (neuer Eigentümer: X-GmbH; im folgenden: Zweitbauerberin) und dazwischen die Parzelle 1221/15 (gemeinsamer Zufahrtsweg) geschaffen wurden. Im genannten Bescheid, gerichtet an die H-Ges.m.b.H (im folgenden: Erstbauerberin) und an die Zweitbauerberin, wurden gemäß § 4 Oö BauO die Parzellen 1221/13 und 1221/14 als Bauplätze bewilligt und die lastenfreie und unentgeltliche Übertragung des Weggrundstückes 1221/15 in das Eigentum der Gemeinde verfügt. Der Bauplatzbewilligungsbescheid enthält u.a. folgende Auflagen:

"1. Auf dem Bauplatz sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die § 16 Abs. 7 des Oö Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/72 i. d.g.F. entsprechen.

3. Die Fundierungsart ist den Bodenverhältnissen entsprechend anzupassen. Diesbezüglich wird auf die vom Amt der Oö Landesregierung mit Datum vom 20. Juni 1990, Zl. Bau S-V/10.127-90/Wi, vorgenommene Beurteilung hingewiesen.

4. Zum öffentl. Wassergut (Z-Bach) ist mit künftigen Bauten und Anlagen ein Mindestabstand von 8,00 m einzuhalten. Dieser Streifen ist als Hochwasserabflußstreifen bzw. auch für Bachbeträumungen freizuhalten... Im Falle von Schäden an ev. Anlagen durch Hochwasserereignisse sind diese durch bzw. zu Lasten des Konsenswerbers zu beheben, irgendwelche Haftungen durch die Gemeinde St. Lorenz werden durch diese Bewilligung nicht übernommen."

Am 20. Oktober 1989 suchte die Erstbauerberin um die Baubewilligung zur Errichtung eines Nahversorgungsmarktes samt Stellplätzen für 98 PKW, Werbeeinrichtung, zentrale Ölheizungsanlage und Kanalanschluß an. Das eingeschobige Gebäude sollte eine Nutzfläche von 848,78 m² aufweisen, der Verkaufsraum (inklusive 6,4 m² und 8,8 m² Windfang) sollte 595,82 m² betragen.

Am 23. Oktober 1989 suchte die Zweitbauerberin um die Baubewilligung zur Errichtung eines Nahversorgungsmarktes samt Stellplätzen für 65 PKW, Werbeeinrichtung, zentraler Ölheizungsanlage und Kanalanschluß an. Ihr eingeschobiges Gebäude sollte eine Nutzfläche von 746,26 m² aufweisen, der Verkaufsraum eine Größe von (inklusive 10,29 m² Windfang) 541,55 m².

Anlässlich der Bauverhandlung über beide Bauvorhaben vom 5. November 1990 erklärten die Beschwerdeführer, deren 4 Häuser sich jenseits des Z-Baches befinden, daß eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich sei; sie beantragten, das Bauverfahren bis zur Klärung der wasserrechtlichen Vorfrage zu unterbrechen. Der beigezogene Bausachverständige traf in dieser Verhandlung nachstehende "besondere Feststellung":

"Wie bereits aus dem Bauplatzverfahren bekannt, ergeben sich hinsichtlich der Fundamentierung größere technische Aufwände und Schwierigkeiten infolge der ungünstigen Bodenverhältnisse. Es wird daher eine aufwendige Tiefgründung erforderlich sein und wird im weiteren diesbezüglich auf das Gutachten der Boden- u. Bauprüfstelle vom

20. Juni 1990 verwiesen. Das Gutachten weist aus, daß eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der Nachbarobjekte in einer Entfernung von ca. 10 m nicht zu erwarten ist. Es sei bereits jetzt festgehalten, daß meines Erachtens diese Feststellung für eine eindeutige Beurteilung hinsichtlich der Einwirkungen auf die Nachbarobjekte nicht ausreichen wird. Es sollte daher eine Gutachtensergänzung über die ev. auftretenden Beschädigungen der Nachbarobjekte verlangt werden."

In der genannten Beurteilung der Boden- und Baustoffprüfstelle vom 20. Juni 1990 (Dipl.Ing. W) heißt es:

"Die über der Moräne anstehenden Böden (weiche Torfe und Seetone) sind für eine Gründung der zu errichtenden Märkte als vollkommen ungeeignet anzusehen. Es wird daher empfohlen, die Lasten sowohl der konstruktiven Bauteile als auch des Hallenfußbodens mittels kleinkalibrigen Rammpfählen (duktile Pfähle) in die Moräne abzutragen. Die Einbindung in die feste Moräne wird sich in Abhängigkeit des Rammwiderstandes mit 1 bis 2 m ergeben, was Pfahllängen von 14-22 m bedeutet... Eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der in etwa 10 m entfernt stehenden Nachbarobjekte durch den Rammvorgang ist auszuschließen. ..."

Anlässlich der gemeinsam mit der Gewerbebehörde abgehaltenen Bauverhandlung vom 17. September 1991 wendeten die Beschwerdeführer zusätzlich ein:

Durch die Bauführung und die vorgesehene Einbringung von Rammpfählen komme es trotz bester Vorkehrungen zu Erschütterungen, welche ungleichmäßige Setzungen und Rißbildungen an den Anrainerobjekten zur Folge hätten. Daher werde die Einholung eines geologischen Sachverständigengutachtens zum Zweck der Erstellung eines bodenmechanischen Projektes, Durchführung von Rüttelvorgängen und Erschütterungsmessungen im Zuge einer Versuchsrammung sowie die Durchführung von Kernbohrungen zur Ermittlung der genauen Beschaffenheit des Moränenuntergrundes und darauf aufbauend die Erkundung der möglichen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die Anrainerliegenschaften begehrt. Aus der Baubeschreibung ergebe sich, daß jedes Einkaufszentrum mit einer verbauten Fläche von ca. 1000 m² errichtet werden solle. Daher betrage die Gesamtverkaufsfläche bei weitem mehr als 600 m², die Gesamtbetriebsfläche bei weitem mehr als 1000 m². Nach den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes sei eine gesonderte Widmung erforderlich.

Die Beschwerdeführer legten bei dieser Verhandlung die "Geologische Stellungnahme" des Dr. V, Ingenieurkonsulent für Technische Geologie, vom 7. Juni 1991 vor. Dort wurde im Hinblick auf die Sicherheit der Anrainer vor Schäden durch das geplante Bauvorhaben gefordert, daß die gründungstechnischen und bautechnischen Voraussetzungen durch eine sorgfältige Erkundung der Untergrundverhältnisse im vornhinein überprüfbar dargelegt werden müssen und daß über die Unschädlichkeit der beim Bau auftretenden Erschütterungen ein Nachweis zu führen sei. Es sei unbedingt eine sorgfältige Beweissicherung an den bestehenden Objekten zu fordern, da es erfahrungsgemäß trotz bester Vorkehrungen im Zuge der Bauführung zu Erschütterungen und in der Folge zu ungleichmäßigen Setzungen und Rißbildungen an benachbarten Objekten kommen könne.

Der der Verhandlung beigezogene Sachverständige der Boden- und Baustoffprüfstelle Dipl.Ing. W führte in dieser Verhandlung unter Verweis auf seine Beurteilung vom 20. Juni 1990 u.a. aus:

"Da der Rammpfahl seine Last über den Rammwiderstand abträgt, stellen die Lagerungsdichte und die Tiefenlage der Moräne die wesentlichen Kriterien dar. Die Kornverteilung der Moräne ist daher von untergeordneter Bedeutung. Kernbohrungen sind daher zur Dimensionierung der Pfahlgründung nicht erforderlich. Um vor allem die Lärmausbreitung beim Rammen, weniger die Erschütterungen in situ beurteilen zu können, wird die Durchführung einer Proberammung als sinnvoll empfunden. Eine weitestgehend lärmfreie und erschütterungsfreie Alternative zum Rammpfahl stellt der Schraubbohrpfahl mit Durchmesser 280 mm dar. Dieser Pfahl sollte bei der Ausschreibung der Pfählungsarbeiten ebenfalls berücksichtigt werden."

Mit Bescheiden vom 25. Oktober 1991 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die beantragten Baubewilligungen. Es wurden u.a. nachstehende Auflagen vorgeschrieben:

"1. Die Ausführung hat projekts- und beschreibungsgemäß zu erfolgen. Der Ausführung ist eine statische Berechnung eines befugten Baufachmannes zugrunde zu legen. Zur Kollaudierungsverhandlung ist ein Ausführungsbericht des Bauführers vorzulegen, aus dem hervorgeht, daß die Herstellung entsprechend der stat. Berechnung und den Regeln der Technik erfolgt..."

9. Die Fundierung des Objektes hat mittels Schraubbohrpfählen entsprechend der stat. Berechnung eines befugten Baufachmannes (Punkt 1) zu erfolgen. Im übrigen ist der Stellungnahme der Boden- und Baustoffprüfstelle des Amtes der O.ö. Landesregierung bei der Bauverhandlung am 17. September 1991 zu entsprechen.

10. Vor Baubeginn, in der Mitte und zu Ende derselben ist eine Beweissicherung der Nachbarobjekte bzw. Liegenschaften durch einen gerichtlich beeedeten Baufachmann oder sonstigen unparteiischen öffentl. Stelle vorzunehmen."

Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden in diesem Bescheid teils ab-, teils zurückgewiesen.

Zufolge Berufungen der Beschwerdeführer holte die Baubehörde zweiter Instanz ein ergänzendes Gutachten durch die Boden- und Baustoffprüfstelle ein. In diesem Gutachten vom 13. Dezember 1991 heißt es u.a.

"1. Eine Beeinträchtigung (Rißbildung) der Nachbarobjekte durch das Rammen kleinkalibriger (duktiler) Pfähle ist auszuschließen.

2. Kernbohrungen, sowie die genaue Kenntnis der Bodenkennwerte sind für die Dimensionierung der Pfahlgründung nicht erforderlich.

3. Die Lärmbeeinträchtigung durch den Rammvorgang kann durch die Ausführung von kleinkalibrigen Schraubbohrpfählen weitestgehend ausgeschlossen werden.

4. Das in der Berufung angeführte "bodenmechanische Projekt" ist durch den Fundamentplan mit Eintragung der Pfahlanzahl in Abhängigkeit der Pfahllast sowie der erforderlichen Pfahllänge, gegeben."

Der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde gab mit Bescheiden vom 22. Jänner 1992 den Berufungen keine Folge. Aus dem ergänzenden Gutachten ergebe sich insbesondere, daß eine Beeinträchtigung der Nachbarobjekte durch das Rammen kleinkalibriger Pfähle auszuschließen sei, Kernbohrungen nicht erforderlich seien, das geforderte bodenmechanische Projekt bereits gegeben sei und schließlich die Lärmbeeinträchtigung durch die Ausführung von kleinkalibrigen Schraubbohrpfählen weitestgehend ausgeschlossen werden könne. Hinsichtlich des beanstandeten Widerspruches zum Flächenwidmungsplan wurde ausgeführt, daß die beiden Lebensmittelmärkte nicht nur flächenmäßig, sondern vor allem räumlich unabhängig voneinander ausgebaut werden sollen.

Den dagegen erhobenen Vorstellungen gab die belangte Behörde mit den angefochtenen Bescheiden keine Folge. Hinsichtlich der nach Auffassung der Vorstellungswerber nicht hinreichend geklärten Voraussetzungen der Gründung des Bauvorhabens wurde unter Hinweis auf die Stellungnahme des Sachverständigen Dipl.Ing. W ausgeführt, daß sich die Moränen, aber nicht die darüber liegenden Böden für eine Gründung eignen. Dieser Sachverständige habe sich mit den Forderungen des von den Nachbarn beigezogenen Baugeologen hinreichend auseinandergesetzt. Überzeugend sei, daß durch den Einsatz eines Schraubbohrpfahles weniger Erschütterungen zu erwarten seien, als durch einen Rammpfahl. Im übrigen habe der Privatgutachter nur eine Besichtigung, aber keine Probebohrung vorgenommen.

Hinsichtlich des wasserrechtlichen Verfahrens wurde ausgeführt, daß gemäß § 49 Abs. 2 Oö BauO die Baubehörde die Bewilligung zu erteilen habe, wenn baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstünden. Die Baubehörden hätten daher die wasserrechtliche Bewilligungsfähigkeit auch nicht als Vorfage zu beurteilen.

Ein Einkaufszentrum im Sinne des § 16 a Abs. 2 Z. 3 O.ö. Raumordnungsgesetz liege nicht vor, weil die beiden Bauobjekte räumlich voneinander getrennt seien; im übrigen widerspreche keines der beiden Bauvorhaben der gegebenen Widmung.

Gegen diese Bescheide richteten sich die vorliegenden Beschwerden. Die Beschwerdeführer erachteten sich in ihrem Recht auf Beachtung von Bestimmungen des Baurechtes und des Raumordnungsrechtes verletzt und begehren die Aufhebung der angefochtenen Bescheide wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor; sie und beide mitbeteiligten Bauwerberinnen erstatteten Gegenschriften.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die beiden Beschwerden wegen ihres engen sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Entscheidung verbunden und hierüber erwogen:

Gemäß § 49 Abs. 2 Oö Bauordnung 1976 (im folgenden: BO) ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn das

Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie sonstigen BAURECHTLICHEN Bestimmungen nicht widerspricht. Ob das Vorhaben wasserrechtlichen Bestimmungen entspricht, hat die Baubehörde somit auch nicht als Vorfrage zu beurteilen; daher handelt es sich, wie die Bauwerberinnen unter Zitierung von Walter - Mayer (Grundriß des Österreichischen Verwaltungsverfahrensrechtes⁵, Rz. 308) richtig aufzeigen, um zwei nach verschiedenen Gesichtspunkten von verschiedenen Behörden zu beurteilende Hauptfragen (vgl. die Nachweise aus der hg. Judikatur bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht³, 231; zuletzt das hg. Erkenntnis vom 30. November 1993, Zl. 93/05/0135). Eine Anwendung des § 38 AVG kam daher nicht in Betracht.

Die Beschwerdeführer verweisen auf die zufolge der baugelogeischen Verhältnisse erforderliche Tiefgründung und befürchten daher Rißbildungen und Setzungen an ihren Häusern. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, daß dem Nachbarn im Geltungsbereich der Oö BO in Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes kein Mitspracherecht zusteht (s. die hg. Erkenntnisse vom 16. April 1985, Zl. 84/05/0198, 0199, BauSlg. 424, vom 16. Dezember 1986, Zl. 86/05/0125, BauSlg. 828, sowie vom 12. Oktober 1993, Zl. 93/05/0157). Da die verfahrensrechtlichen Ansprüche der Nachbarn nicht weitergehen, als ihre materiellen Rechte (siehe die Nachweise bei Hauer, a.a.O., 76), erübrigt sich ein Eingehen auf die von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Fragen zu den Beweisergebnissen, die hinsichtlich der Auswirkungen der erforderlichen Tiefgründung auf die Liegenschaften der Nachbarn vorliegen. Sollten aufgrund der Bauausführung Schäden an den Anlagen der Beschwerdeführer auftreten, so können sie ihre Ansprüche im Zivilrechtswege geltend machen.

Die Beschwerdeführer stützen diese Einwendung auf § 23 Abs. 2 BO, wonach bauliche Anlagen in allen ihren Teilen so errichtet werden müssen, daß schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden; schädliche Umwelteinwirkungen sind solche, die geeignet sind, erhebliche Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Lärm oder Erschütterungen. Solche Erschütterungen befürchten die Beschwerdeführer durch die wegen des Untergrundes erforderlichen Pfahlbohrungen. Damit werden allerdings Beeinträchtigungen WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG geltend gemacht, für welche selbst ohne entsprechende Vorschriften im Baubewilligungsbescheid zufolge § 49 Abs. 1 der Oö Bauverordnung 1985, LGBl. Nr. 5 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 37/1939, die Bestimmungen des § 23 BO gelten, wobei ausdrücklich vorgesehen ist, daß bei der Bauausführung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden. Daher kann die Befürchtung des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren, durch das Bauen beeinträchtigt zu werden, grundsätzlich nicht als Einwendung zur Versagung der Baubewilligung (§ 50 Abs. 3 BO) führen, sodaß, bezogen auf das Projektbewilligungsverfahren, eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes nicht erkannt werden kann (vgl. auch hg. Erkenntnis vom 16. März 1993, Zl. 92/05/0308, betreffend Aufschüttungen im Zuge der Bauführung). Im übrigen erfüllt eine Vorschrift, die eine WEITESTGEHENDE Vermeidung von Erschütterungen bewirken soll, den Gesetzauftrag des § 49 Abs. 1 Oö Bauverordnung, weil dort nur gefordert wird, daß die im Einzelfall erforderlichen Vorkehrungen zur Vermeidung ERHEBLICHER Belästigungen zu treffen sind.

Gemäß § 46 Abs. 3 BO begründen Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes, die auch dem Interesse der Nachbarn dienen, subjektiv-öffentliche Nachbarrechte. Die hier maßgeblichen Absätze des § 16 Oö Raumordnungsgesetz 1972, LGBl. Nr. 18 in der Fassung LGBl. Nr. 15/1977, lauten:

"(3) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt;

...

(6) Als Kerngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Gebäude für Dienstleistungsbetriebe sowie für Versammlungs- und Vergnügungsstätten einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt sind. Bauten und Anlagen, die Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen in Kerngebieten nicht errichtet werden.

(7) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für nicht wesentlich störende Betriebe, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die in Wohngebieten (Abs. 3) oder in Kerngebieten (Abs. 6) errichtet werden dürfen.

...

(12) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind - in Durchführung des § 2 Abs. 6 erster Satz zweiter Halbsatz - solche Flächen vorzusehen, die für Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf (§ 16a) bestimmt sind."

Auf die Einhaltung der hier vorliegenden Widmung "gemischtes Baugebiet" gemäß § 16 Abs. 7 ROG haben Nachbarn einen Rechtsanspruch, weil diese Bestimmung "wesentlich störende Betriebe" verbietet. Die Beschwerdeführer behaupten, daß die Bauwerberinnen keine im gemischten Baugebiet zulässigen Betriebe, sondern Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf gemäß § 16a ROG, und zwar ein Einkaufszentrum in Form einer Objektgruppe, errichten wollen.

Die hier anzuwendenden Absätze des § 16a ROG (in der Fassung LGBl. Nr. 91/1989) lauten:

"(1) Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf gemäß § 2 Abs. 6 sind Großgeschäfte, Warenhäuser und Einkaufszentren, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 600 m² oder deren Gesamtbetriebsfläche mehr als 1.000 m² beträgt.

(2) Im Sinne des Abs. 1 gilt:

1. als Großgeschäft: ein einheitlich geführter Handelsbetrieb, bei dem in einem Objekt oder einer Objektgruppe überwiegend Waren der gleichen Sparte angeboten werden;
2. als Warenhaus: ein einheitlich geführter Handelsbetrieb, bei dem in einem Objekt oder einer Objektgruppe ohne besondere räumliche Trennung Waren verschiedener Sparten angeboten werden;
3. als Einkaufszentrum: ein nicht einheitlich geführter Handels- oder Dienstleistungsbetrieb, bei dem in einem Objekt oder einer Objektgruppe ohne besondere räumliche Trennung Waren verschiedener Sparten angeboten werden;
4. als Gesamtverkaufsfläche: die Flächen aller Räume, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für sanitäre Anlagen;
5. als Gesamtbetriebsfläche: die Flächen aller Verkaufs-, Betriebs- und Lagerräume, ausgenommen Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

(6) Die Baubewilligung für die Errichtung eines Geschäftsbauwerks für den überörtlichen Bedarf darf nur erteilt werden, wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche errichtet wird, die als Gebiet für Geschäftsbauten (§ 16 Abs. 12) oder als Kerngebiet, in dem die Errichtung von Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf ausdrücklich für zulässig erklärt wurde (§ 16 Abs. 13 dritter Satz), gewidmet ist; außerdem darf die Gesamtverkaufsfläche bzw. Gesamtbetriebsfläche das im Flächenwidmungsplan festgesetzte Höchstmaß nicht übersteigen ..."

Aus den vorgenommenen Ermittlungen läßt sich eine Zuordnung der Projekte gemäß § 16a Abs. 1 bzw. Abs. 2 Z. 4 leg. cit. sehr wohl vornehmen; genehmigt wurden Pläne, die die Raumwidmungen samt Flächenangaben enthielten. Allein die Frage, inwieweit ein "Windfang" als Verkaufsfläche zuzuordnen ist, kann unbeantwortet bleiben, weil auch unter Heranziehung dieser Flächen die 600 m²-Grenze in keinem Fall überschritten wird.

Bei Beurteilung der Frage, ob die beiden Bauwerberinnen gemeinsam ein Einkaufszentrum (§ 16a Abs. 2 Z. 3 ROG) errichten wollen, kann zunächst die Auslegung der belangten Behörde, die auf die Worte "ohne räumliche Trennung" abstellt, nicht geteilt werden. Da sich nämlich in Abs. 2 Z. 1 leg. cit., betreffend Waren der gleichen Sparte, diese Wortgruppe nicht findet, wohl aber in der Z. 2 und der Z. 3 dieses Absatzes, also bei jenen Geschäftstypen, die Waren verschiedener Sparten anbieten, kann sich das Attribut "ohne besondere räumliche Trennung" nur auf die Waren, nicht aber auf die Objektgruppe beziehen.

Das Gesetz bietet im vorliegenden Fall keine Handhabe, durch Zusammenrechnung beider Verkaufsflächen eine Widmungswidrigkeit und damit einen Versagungsgrund herbeizuführen. Jeder Bauwerber hat gemäß § 49 Abs. 2 BO ein Recht darauf, daß bei Vorliegen aller Voraussetzungen die von ihm begehrte Baubewilligung erteilt wird. Eine Bedachtnahme auf Projekte anderer Bewerber ist dem Gesetz grundsätzlich fremd, sodaß auch keine Regelung dafür vorgesehen ist, welches von zwei Projekten zu bewilligen ist und welches nicht. Beide Bauwerberinnen haben nach Bewilligung beider Bauplätze auf getrennten Parzellen ihre Objekte zur Bewilligung eingereicht. Die Frage, ob eine

Objektgruppe vorliegt, kann sich stellen, wenn EIN Bauwerber mehrere selbständige Gebäude ("Pavillionsystem") errichten will. Im vorliegenden Fall läßt die Distanz von mindestens 35 m zwischen den Objekten die Annahme einer Objektgruppe nicht zu, zumal nicht einmal ein überdachter Verbindungsweg vorgesehen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof verkennt nicht eine gewisse Umgehungsmöglichkeit dadurch, daß etwa gesellschaftsrechtlich verflochtene Unternehmen für benachbarte Parzellen zum Schein die Bewilligung für zwei Projekte begehren, um in Wahrheit EIN Einkaufszentrum errichten zu können. Der gegenständliche Sachverhalt bietet aber keine derartigen Anhaltspunkte, wobei auch die Beschwerdeführer keine diesbezüglichen Behauptungen aufgestellt haben.

Somit erweisen sich die Beschwerden insgesamt als unbegründet, sodaß sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen waren.

Der Zuspruch über den Aufwändersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1992050080.X00

Im RIS seit

12.11.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at