jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1993/6/17 93/06/0045

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.06.1993

Index

L81705 Baulärm Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §37;
AVG §8;
BauPolG Slbg 1973 §9 Abs1 litg;
BauRallg;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §11 Abs1 lita;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §11 Abs2;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §11;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §12 Abs1;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §12 Abs4;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder und die Hofräte Dr. Würth, Dr. Giendl, Dr. Müller und Dr. Kratschmer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Möslinger-Gehmayr, über die Beschwerde des A in N, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Slbg LReg vom 7.1.1993, Zl. 1/01-32.836/2-1993, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mP: 1. X-Gesellschaft m.b.H. in W, vertreten durch Dr. M, Rechtsanwalt in W, 2. Stadtgemeinde N, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt.

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 11.480,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit einem am 21. Februar 1991 bei der mitbeteiligten Stadtgemeinde eingelangten Ansuchen beantragte die Rechtsvorgängerin der erstmitbeteiligten Partei die Erteilung einer Baubewilligung für drei Doppelhäuser auf der GP

3/123, KG T. Über dieses Ansuchen wurde am 19. August 1991 eine mündliche Verhandlung für den 6. September 1991 anberaumt, zu der auch der Beschwerdeführer als Anrainer unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen der §§ 41 bis 42 AVG geladen wurde. In dieser Verhandlung beschrieb der bautechnische Amtssachverständige das Bauvorhaben und wies darauf hin, daß mit Bescheid des Stadtamtes N vom 29. Juli 1991 die GP 3/123, KG T, zum Bauplatz erklärt worden sei. Bei der vorliegenden Planung seien sämtliche in dieser Bauplatzerklärung festgelegten Grundlagen eingehalten. Der Beschwerdeführer erhob, wie auch andere Anrainer, gegen das Bauvorhaben Einwendungen und führte u.a. aus, es sei ihm die Akteneinsicht in den Akt betreffend die Bauplatzerklärung verweigert worden. Da drei Doppelhäuser errichtet würden, die in Hinkunft in sechs selbständige Grundbuchseintragungen unterteilt werden könnten, hätte die Bauplatzerklärung nicht erteilt werden dürfen, da für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen kein Bebauungsplan aufgestellt worden sei; gemäß § 2 Abs. 2 des Bebauungsgrundlagengesetzes habe die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, wenn mehr als zwei Bauplätze geschaffen würden. Wie einer Auskunft des Stadtamtes zu entnehmen sei, habe die dem Beschwerdeführer und anderen Anrainern unbekannte Bauplatzerklärung keine Mindest- und Höchsthöhen festgelegt. Die Bauplatzerklärung sei damit in ihrer wesentlichen Aussage unverständlich und rechtswidrig. Das eingereichte Bauprojekt nütze diese Unvollständigkeit in der Weise aus, daß auf die Decke des letzten Obergeschoßes noch ein Kniestock aufgemauert werde, der in Verbindung mit der Dachstuhlkonstruktion das spätere problemlose Ausbauen des Dachraumes für Wohnzwecke ermögliche. In einem derartigen Bewilligungsverfahren stehe den Nachbarn keine Parteistellung zu. Daß dieser Ausbau bereits jetzt eingeplant sei, bewiesen die Fenster im Giebelbereich des jeweiligen Hauses. Angeblich sei in der Bauplatzerklärung eine Geschoßflächenzahl von 0,4 festgelegt worden. Die verbaute Fläche - ohne Garagen - sei mit 936 m2 angegeben worden. Dieser stehe eine Grundstücksgröße von 2370 m2 gegenüber. Davon entfalle jedoch ein quadratmetermäßig nicht ermittelter großer Anteil auf die Zufahrt mit Umkehrplatz, die mit Sicherheit als rechtlich selbständige Straßenfläche ausgeschieden werden würde. Der leicht mögliche Ausbau des Dachgeschoßes zu einem zusätzlichen Wohngeschoß ergebe, daß das Bauprojekt mit einer festgelegten Geschoßflächenzahl von 0,4 in krassem Widerspruch stehe. Durch die Nichtfestlegung von Mindest- und Höchsthöhen ergebe sich auch ein auffallendes Mißverhältnis des äußeren Erscheinungsbildes hinsichtlich der zulässigen Baumassen im Verhältnis zum gegebenen Ortsbild. Eine Giebelhöhe der Neubauten von mehr als 10 m über Gelände beweise diese Aussage. Dadurch werde in unzulässigerweise in das Recht der Nachbarn auf Sonnenbestrahlung (vgl. § 25 Abs. 1 BGG) eingegriffen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 29. Oktober 1991 wurde der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung erteilt. Die Einwendungen des Beschwerdeführers und anderer Anrainer wurden teils als unerheblich zurückgewiesen und hinsichtlich einer Forderung zur Errichtung einer 1,5 m hohen Mauer auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, mit der Bauplatzerklärung vom 29. Juli 1991 sei als eine der Bebauungsgrundlagen eine maximal zweigeschoßige Bebauung ohne ausgebautes Dachgeschoß festgelegt worden. Es sei daher der Einwand, es sei verabsäumt worden, in der Bauplatzerklärung die Mindest- und Höchsthöhen festzulegen, zurückzuweisen, da einerseits die Mindest- und Höchsthöhen in der Bauplatzerklärung festgelegt, und andererseits bei der vorliegenden Planung eingehalten worden seien. Der Einwand, die vorliegende Planung ermögliche den späteren problemlosen Ausbau des Dachbodens für Wohnzwecke, stelle eine reine Vermutung dar. In den Einreichunterlagen sei das Dachgeschoß eindeutig als Dachboden, der nicht ausgebaut werde, ausgewiesen. Überdies sei der Ausbau des Dachgeschoßes nicht möglich, da die festgelegte Geschoßflächenzahl von 0,4 mit der vorliegenden Planung bereits ausgeschöpft sei. Die in der Bauplatzerklärung festgelegte maximale Höhe (maximal zweigeschoßige Bebauung ohne ausgebautes Dachgeschoß) passe sich an die im gegebenen Ortsbild vorhandene Bebauung an, die zum Großteil aus einer eineinhalb- bis zweigeschoßigen Bebauung bestehe. Ein auffallendes Mißverhältnis der geplanten Objekte zum gegebenen Ortsbild liege nicht vor.

Die gegen diesen Bescheid eingebrachte Berufung des Beschwerdeführers und anderer Anrainer wurde mit Bescheid der Stadtgemeindevertretung vom 23. März 1992 als unbegründet abgewiesen.

Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Vorstellung des Beschwerdeführers und anderer Anrainer wurde mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 7. Jänner 1993 keine Folge gegeben. Zur Begründung ihres Bescheid führte die Gemeindeaufsichtsbehörde im wesentlichen aus, zum Vorwurf der Verweigerung der Akteneinsicht in den "Bauplatzakt" sei festzustellen, daß dem Nachbarn die für ihn relevanten Regelungen bekanntzugeben seien, d.h. daß den Nachbarn die Bestimmungen, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte betreffen, bekanntgegeben werden müssen. Zumindest wäre die Akteneinsicht in den Bauplatzerklärungsbescheid zu ermöglichen gewesen. Ob dem

Beschwerdeführer Akteneinsicht über Regelungen, die subjektiv-öffentliche Rechte (wie Höhenfestlegungen) betreffen, erteilt wurde oder nicht, könne dahingestellt bleiben, weil durch die Bauplatzerklärung eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nicht erfolgt sei und dem Beschwerdeführer die diesbezüglichen Regelungen in der Bauplatzerklärung bekannt gewesen seien. Auch wenn die Festlegung der Mindest- bzw. Höchsthöhen der Bauten üblicherweise metermäßig erfolge, könnten gemäß § 11 Abs. 1 des Bebauungsgrundlagengesetzes diese Höhen auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße bestimmt werden. Diesbezüglich sei daher keine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte erfolgt. Hinsichtlich der Frage, ob in die Berechnung der Geschoßflächenzahl die Fläche der Aufschließungsstraße einzubeziehen sei, sei eine Verletzung von Rechten der Vorstellungswerber nicht gegeben, da die Festlegung der Geschoßflächenzahl kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstelle, wenn hiedurch die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 BGG (Festlegung des Nachbarabstandes) bzw. des § 11 BGG (Höhenfestlegungen) nicht verletzt würden. Der Verdacht, daß der als Dachboden gewidmete Raum als Wohnraum ausgebaut werden könnte, sei rechtlich bedeutungslos, weil davon auszugehen sei, daß jeder Raum eines Objektes nur entsprechend der festgelegten Nutzungsart verwendet werden könne. Eine Änderung der Nutzungsart könne nur in Übereinstimmung mit den festgesetzten Bebauungsgrundlagen (hier Geschoßflächenzahl) und nach Erteilung der hiezu erforderlichen Baubewilligung (§ 2 Abs. 1 lit. e des Baupolizeigesetzes) erfolgen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Das Mitspracherecht der Nachbarn ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in zweifacher Hinsicht beschränkt. Es besteht einerseits nur insoweit, als dem 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 geltend gemacht hat (vgl. u.a. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. N.F. Nr. 10.317/A).

Gemäß § 7 Abs. 1 lit. a des Salzburger Baupolizeigesetzes, LGBl. Nr. 117/1973 in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 75/1988, haben bei den im § 2 Abs. 1 lit. a leg. cit. angeführten baulichen Maßnahmen (das ist die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten) neben dem Bewilligungswerber (und dem Grundstückseigentümer) sowie unter der weiteren Voraussetzung, daß der umbaute Raum mehr als 300 m3 beträgt, auch die Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, als Nachbarn Parteistellung.

Gemäß § 9 Abs. 1 lit. g leg. cit. ist die Baubewilligung zu versagen, wenn durch die baulichen Maßnahmen ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird. Solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz. Soweit jedoch Bestimmungen des Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 75/1976, in Betracht kommen, ist das Mitspracherecht der Nachbarn auf die im § 62 dieses Gesetzes taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte beschränkt.

Zunächst ist in Erwiderung auf ein diesbezügliches Beschwerdevorbringen festzuhalten, daß sich aus der Zusammenschau der § 25 Abs. 3 des Bebauungsgrundlagengesetzes und dessen Abs. 4 ergibt, daß die Errichtung von mehreren Bauten auf EINEM BAUPLATZ zulässig ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. April 1992, Zl. 92/06/0011). Wenn die Rechtsvorgängerin der mitbeteiligten Partei nur die Schaffung EINES Bauplatzes in der Größe von 2370 m2 beantragt hat, so ist durch die ausgesprochene Bauplatzerklärung für den beantragten Bauplatz der Beschwerdeführer in keinem Recht verletzt. Der Verwaltungsgerichtshof hat auch bereits in seinen Erkenntnissen vom 6. Juli 1981, Slg. N.F. Nr. 10.513/A sowie vom 9. März 1993, Zl. 92/06/0212, dargelegt, daß § 12 Abs. 1 des Bebauungsgrundlagengesetzes, wonach Bauführungen nach den baurechtlichen Vorschriften nur auf Grundflächen bewilligt werden dürfen, die in einem nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen durchgeführten Verfahren für die Bebauung geeignet erklärt worden sind (Bauplatzerklärung), kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründet, wie sich dies insbesondere auch aus § 12 Abs. 4 leg. cit. ergibt. Dem Nachbarn steht es jedoch frei, eine Verletzung jener Bestimmungen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 lit. g des Baupolizeigesetzes zum Schutz des Nachbarn dienen, mit

Einwendungen im Baubewilligungsverfahren geltend zu machen. Die Einwendungen des Beschwerdeführers betreffend Bauplatzerklärung wurden daher zu Recht zurückgewiesen. Aus dem Umstand, daß der Nachbar eine Verletzung jener Bestimmungen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 lit. g des Baupolizeigesetzes dem Schutz der Nachbarn dienen, mit Einwendungen im Baubewilligungsverfahren geltend machen kann, ergibt sich aber, daß diese Festlegungen dem Nachbarn zur Kenntnis gebracht werden müssen. Wenn die belangte Behörde ihre Ausführungen darauf stützt, es könne dahingestellt bleiben, ob dem Nachbarn die ihn betreffenden Bestimmungen bekanntgegeben wurden oder nicht, weil ihm die diesbezüglichen Regelungen bekannt waren, so findet dies in der Aktenlage keine Deckung; dem Beschwerdeführer wurde nämlich nur die zweigeschoßige Verbauung und offensichtlich auch die Geschoßflächenzahl (0,4) bekanntgegeben. Zutreffend wird in der Beschwerde ausgeführt, daß dem Beschwerdeführer nur nach Bekanntgabe der entsprechenden Festlegung in der Bauplatzerklärung die Möglichkeit offengestanden wäre, gezielte Einwendungen erheben zu können. Dies trifft aber inbesondere auch auf die Lage der Bauten im Bauplatz bei allfälliger Festlegung von Baufluchtlinien zu. Da die belangte Behörde dies nicht erkannte, belastete sie schon aus diesem Grund den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Gemäß § 11 Abs. 1 des Bebauungsgrundlagengesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 79/1985, (BGG), kann die Mindest- und Höchsthöhe eines Baues auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße bestimmt werden. Als oberirdisches Geschoß ist dabei jedes Geschoß zu zählen, welches über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende Niveau herausragt. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung dürfen Dächer und sonstige Aufbauten unter Beachtung der nach Abs. 1 lit. a festgelegten Höchsthöhe eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45 Grad waagrechten geneigte gedachte Umrißfläche nicht überragen. Ist die Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschoße bestimmt, gilt dies für das jeweilige oberste Gesimse oder die jeweilige oberste Dachtraufe.

Richtlinien für die Festlegung der Mindest- und Höchsthöhe der Bauten enthält § 11 BGG, einen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dem Schutz des Nachbarn dienende Vorschrift (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis vom 9. März 1993, Zl. 92/06/0212). Dem Nachbarn kommt demnach nicht nur ein Mitspracherecht dahingehend zu, daß die festgesetzte Höhe eingehalten wird, sondern auch darauf, daß die Festlegung der Höhe richtig erfolgte. Gemäß § 11 Abs. 1 zweiter Satz BGG sind die Höhen "unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse, insbesondere im Hinblick auf die gesundheitlichen Belange sowie gegebenenfalls auf die Einhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes, festzulegen." Betreffend das Ortsbild wurde schon im Bescheid des Bürgermeisters vom 29. Oktober 1991 ausgeführt, daß sich die nach der Bauplatzerklärung maximale Höhe (maximal zweigeschoßige Bebauung ohne ausgebautes Dachgeschoß) an die im gegebenen Ortsbild vorhandene Bebauung anpasse, welche zum Großteil aus einer eineinhalb- bis zweigeschoßigen Bebauung bestehe. Auch der Beschwerdeführer räumt ein, daß gegen eine zweigeschoßige Verbauung nichts einzuwenden sei, er wendet sich aber gegen das, aufgrund eines Kniestockes in der Höhe von ca. 60 cm seiner Ansicht nach zu große Dachgeschoß. Nun hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in dem mehrfach zitierten Erkenntnis vom 9. März 1993, Zl. 92/06/0212, ausgesprochen, daß die zulässige Höhe des Dachgeschoßes zwar im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt sei, sich aber aus dem Zusammenhang von § 11 Abs. 1 letzer Satz BGG mit Abs. 2 leg. cit. insofern ergebe, als für den Fall der Festlegung der Gebäudehöhe durch Vollgeschoße die höchstzulässige Dachtraufe (bzw. das Gesimse) an der Oberkante, des letzten, noch zulässigen Vollgeschoßes liege. Da die 45 Grad geneigte Umrißfläche (welche von der Dachkonstruktion nicht überragt werden dürfe) an der zulässigen höchsten Dachtraufe (bzw. dem Gesimse) zu beginnen habe, so ergebe sich daraus, daß sie von dieser und nicht von einer mittels Kniestock (damals um 70 cm) erhöhten Position auszugehen habe. Unter Zugrundelegung der schematischen Darstellung der Dachkonstruktion überragt auch im Beschwerdefall der Kniestock zumindest teilweise die 45 Grad geneigte (gedachte) Dachumrißfläche, auch wenn - wie im vorliegenden Fall - die tatsächliche Dachfläche nur eine Neigung von 28 Grad aufweist. In dem bereits zitierten Erkenntnis vom 9. März 1993 hat der Verwaltungsgerichtshof auch ausgesprochen, daß konstruktive Maßnahmen, die geeignet sind, die Lage der sich aus dem Gesetz ergebenden Dachumrißfläche (und damit auch die Höhe des Gebäudes) zu beeinflussen, wie z. B. die Errichtung eines Kniestockes, bei Fehlen einer Festlegung des höchsten Punktes des Baues nur dann als zulässig erachtet werden können, wenn sie in den Bebauungsgrundlagen ausdrücklich vorgesehen sind. Dies ist hier aber nicht der Fall. Da die belangte Behörde dies verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid auch aus diesem Grund mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Der Verwaltungsgerichtshof weist jedoch darauf hin, daß damit noch kein endgültiges Urteil über die Bewilligungsfähigkeit des Projektes der erstmitbeteiligten Partei gesprochen ist. Es bedürfte allerdings einer Änderung der Bebauungsgrundlagen durch Erlassung eines (abändernden) Bauplatzerklärungsbescheides, sofern die erstmitbeteiligte Partei darum ansucht. Die Festlegung eines Kniestockes von 60 cm wäre bei gleichzeitiger Festlegung des höchsten Punktes des Gebäudes dann ohne weiteres zulässig, wenn ein Vergleich der derzeitigen Ausnützbarkeit bis zur höchstmöglichen Firsthöhe, (welche unter Anlegung der gedachten Dachumrißfläche im Sinne des § 11 Abs. 2 BGG zu ermitteln ist) im Verhältnis zur dann gegebenen Ausnützbarkeit (also unter Berücksichtigung der Anhebung der höchstzulässigen Traufe um 60 cm aber auch der hier ohnedies geplanten relativ flachen Dachneigung von 28 Grad) keine oder keine ins Gewicht fallende Veränderung der Auswirkungen auf das Grundstück des Beschwerdeführers ergeben würde.

Aus den oben dargelegten Gründen war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 1 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

Mit der Erledigung der Beschwerde ist der Antrag, dieser die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, gegenstandslos.

Schlagworte

Parteiengehör Verletzung des Parteiengehörs Verfahrensmangel

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1993:1993060045.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at