

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/5/26 2008/06/0008

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.05.2008

## Index

L82005 Bauordnung Salzburg;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

## Norm

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs2;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs4;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs6;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs7;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8;  
VwGG §42 Abs2 Z1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Plankensteiner, über die Beschwerde des H H in F, vertreten durch Mag. Gernot Strobl, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Petersbrunnstraße 1a, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 3. August 2005, Zl. 1/02-39.746/16-2005, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. G S und 2. F S, beide in F), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Eingaben vom 19. April 2004 (bei der Behörde jeweils eingelangt am 22. April 2004) kamen die mitbeteiligten Parteien (kurz: Bauwerber) bei der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung (kurz: BH) um die gewerbebehördliche Genehmigung einer Betriebsanlage (Neuerrichtung des Hotels S - dieses Ansuchen ist nicht beschwerdegegenständlich) sowie um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung des entsprechenden Neubaus wie auch des Abbruches des bestehenden Hotels ein. Das zu bebauende Areal grenzt im Norden an das (bebaute) Grundstück des Beschwerdeführers. Für das zu bebauende Areal gibt es einen Bebauungsplan (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Oktober 2004, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel

vom 2. November bis 1. Dezember 2004). Soweit insbesondere erheblich, wird darin eine Baugrenzlinie im Abstand von 4,0 m zum Grundstück des Beschwerdeführers festgelegt. Hinsichtlich der zulässigen Bauhöhen wurde die maximale Geschoßanzahl mit drei Vollgeschoßen festgelegt, wobei der Dachboden ausgebaut werden könne, die maximale Traufenhöhe mit 675,95 m ü.A. und die maximale Firsthöhe mit 680,85 m ü.A. Vorgesehen ist ein ausgebautes Dachgeschoß mit einer stark gegliederten Dachkonstruktion (Mansarddach) mit Giebeln, Quergiebeln und Gaupen. Zum Grundstück des Beschwerdeführers sind die nordöstliche und die nordwestliche Front des Gebäudes gerichtet.

Mit Erledigung der BH vom 21. Jänner 2005 wurde die mündliche Verhandlung im gewerbebehördlichen und baubehördlichen Verfahren für den 10. Februar 2005 anberaumt. In der Verhandlung erhob der Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Vorhaben: Die Geschoßflächenzahl des Projektes entspreche nicht dem aufgelegten Bebauungsplan, die im Bebauungsplan festgelegte Traufenhöhe sei überschritten, die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenzlinie von 4 m zu seinem Grundstück sei rechtswidrig, weil diese die im Gesetz vorgesehenen Abstände unterschreite. Es liege in diesem Fall tatsächlich eine Umgehung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen vor.

Der anwesende bautechnische Amtssachverständige führte dazu unter Bezugnahme auf die Planunterlagen aus, im Bebauungsplan seien die Traufenhöhen mit maximal 675,95 m ü.A. und die maximalen Firsthöhen mit 680,85 m ü.A. begrenzt. Die vorliegende Schnittdarstellung weise Firsthöhen von 680,57 m und Traufenhöhen von 675,56 m auf. "Bei der Angabe der Traufenhöhe wurde auf Grund der unterschiedlichen Dachneigung unter Hinweis auf § 33 Abs. 3 ROG 1998 die gedachte Linie ausgehend von der Kante zwischen den unterschiedlichen Dachneigungen herangezogen. Diese Höhenangabe ist auch maßgeblich für die Bemessung der Mindestabstände." Zur Grenze des Grundstückes des Beschwerdeführers sei im Bebauungsplan eine Baugrenzlinie mit einem Abstand von 4,0 m festgelegt worden. Die projektierten Mindestabstände von 4,03 m bzw. 4,125 m stünden damit im Einklang. Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,54 werde nicht überschritten, ebensowenig die Geschoßflächenzahl von maximal 1,75.

Der Beschwerdeführer machte ergänzend Bedenken wegen des Zustandekommens des Bebauungsplanes geltend (er beantragte dazu die Einvernahme des P. H.), bestritt die "Stellungnahme über die Traufenhöhe", weil diese "nicht mit den gesetzlichen Grundlagen konform" sei und führte weiter aus, das Vorhaben beeinträchtige "in erheblichem Ausmaß" die Besonnung und Belichtung seines Grundstückes, "und widerspricht somit jedenfalls der Generalnorm des § 25 BGG". Diese beziehe sich insbesondere auch auf die Fälle, in denen im Bebauungsplan Festlegungen über die Lage der Bauten im Bauplan getroffen worden seien.

Die BH erteilte sodann mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 6. April 2005 die angestrebten Bewilligungen mit verschiedenen Vorschreibungen. Die Einwendungen des Beschwerdeführers wurden teils als unbegründet abgewiesen und teils als unzulässig zurückgewiesen. Hervorzuheben ist, dass sich die BH hinsichtlich der Einwendungen, das Gebäude sei zu hoch, den Ausführungen des Amtssachverständigen anschloss.

Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Bescheid Berufung (soweit die baubehördliche Bewilligung erteilt wurde, inhaltlich nur gegen die Erteilung der Bewilligung für den Neubau), und machte darin geltend, das Vorhaben halte nicht die erforderlichen Mindestabstände zu seinem Grundstück ein, die Festlegung der Baugrenzlinie vermöge daran nichts zu ändern, weil im Beschwerdefall § 25 Abs. 6 BGG zwingend zur Anwendung komme. Bestimmungen des Bebauungsplanes seien gesetzwidrig, das Vorhaben überschreite die im Bebauungsplan festgelegte Traufenhöhe.

Im Berufungsverfahren vor der belangten Behörde kam es zu Äußerungen und Gegenäußerungen des Beschwerdeführers und der Bauwerber, die belangte Behörde führte auch am 21. Juli 2005 eine Verhandlung an Ort und Stelle durch. Die Niederschrift über diese Verhandlung enthält im Wesentlichen einen Vergleichsvorschlag und es heißt darin abschließend, bis zum Mittwoch, dem 27. Juli 2005, also dem Zeitpunkt, bis zu dem eine allfällige Vereinbarung von den Parteien unterfertigt werde, würden seitens der Behörde keine Schritte unternommen. Den Akten ist zu entnehmen, dass offensichtlich die angestrebte Vereinbarung nicht zu Stande kam.

Mit dem angefochtenen Bescheid (vom 3. August 2005) hat die belangte Behörde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend heißt es dazu im Wesentlichen, in Bezug auf die Einhaltung der zulässigen Höchsthöhen sei zunächst festzuhalten, dass der Bebauungsplan diese in mehrfacher Weise determiniere. Einerseits nämlich durch die Festlegung der Zahl der oberirdischen Geschoße (3). Dazu sei auf die Einreichplanung zu verweisen. Diese dokumentiere zweifelsfrei, dass das geplante Bauvorhaben nicht mehr als drei Geschoße aufweise. Die "oberste Etage" (im Original unter Anführungszeichen) des Baukörpers sei dabei nicht als eigenes Geschoß zu zählen (was auch nicht

behauptet werde), weil sich diese innerhalb der durch § 33 Abs. 3 der OG definierten Grenzen, nämlich im "Dachgeschoßbereich" (Kniestock nicht höher als 1,60 m, darauf bezogene 45 Grad -Umrisslinie) befinde. Sollte dennoch ein "Überschreiten" (im Original jeweils unter Anführungszeichen) dieses Umrisses vorgesehen sein, handle es sich zweifelsfrei um untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Bestimmung. Diese Beurteilung sei auf Grund der vorgelegten Planunterlagen (insbesondere der Schnittpläne) zweifelsfrei nachvollziehbar. Denen sei auch zu entnehmen, dass das Vorhaben in Bezug auf die höchstzulässige Firsthöhe der diesbezüglichen Festlegung im Bebauungsplan entspreche.

Was nun die Einhaltung der festgelegten Traufenhöhe anlange, sei vorzuschicken, dass diese durch die Festlegung einer absoluten Höhe, nämlich mit 675,95 m, definiert worden sei. Strittig sei nun nicht die Einhaltung dieses Maßes, sondern vielmehr die Frage, wie dieses zu ermitteln sei, wo nämlich bei der vorgesehenen Dachform die Traufe zu liegen komme bzw. anzunehmen sei. Die Behörde erster Instanz bzw. der hochbautechnische Amtssachverständige seien in diesem Punkt zu einem im Sinne der Einschreiter positiven Ergebnis gelangt, indem sie von einer gemittelten, fiktiven Traufenhöhe ausgingen. Die Berufungsbehörde pflichte dieser Beurteilung aus folgenden Erwägungen bei: Das Bauvorhaben sehe ein Mansarddach vor, das sei eine Dachform mit grundsätzlich zwei "denkbaren" Traufen, aber auch eine Dachform, welche sich einer Tonnenform nähere. Nehme man bei einer solchen Dachform die "obere Traufe", das bedeute in anderen Worten die obere "Knicklinie des Mansarddaches als Traufe an, mache man eine Höhenlinie zur "Traufe", welcher die Eigenschaft als "Regenabtropfkante" mangels entsprechender Neigung (deshalb vorhin der Ausdruck "tonnendachähnlich") rein physikalisch nicht zukomme. Allein deshalb erscheine diese Annahme bzw. die Bestimmung der Traufenhöhe unter Bezugnahme auf diese "Knicklinie" (Worte im Original jeweils unter Anführungszeichen) fehlerhaft. Ließe man andererseits die unterste Kante, wohl die tatsächliche Regenabtropfkante, als die hier für die Bestimmung der Traufenhöhe maßgebliche Höhe gelten, würde durch eine solche Auslegung und Vollzugspraxis eine die Nachbarrechte schädigende Architektur bzw. Dachform in unsachlicher Weise privilegiert, weil ungeachtet der Steilheit des Daches und der damit verbundenen Nutzbarkeit des Dachraumes der Traufpunkt sehr nieder bzw. weit unten zu liegen komme. Diese Annahme sei aber auch deshalb verfehlt, weil dann die sogenannte 45 Grad -Linie im Sinne des § 33 Abs. 3 ROG von eben dieser Traufe aus zu bemessen wäre. Dies wiederum würde die Errichtung von Mansarddächern von vornherein ausschließen. Ein darauf gerichteter Wille könne dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden und widerspreche dem Bestreben, "architekturneutrale" (im Original unter Anführungszeichen) Regelungen zu schaffen.

Von diesen Erwägungen geleitet und in Ermangelung einer ausdrücklichen, dieser Dachform - aber auch anderen innovativen Gestaltungsweisen - gerecht werdenden gesetzlichen Regelung müsse einmal mehr auf das in solchen Fällen regelmäßig geübte "Annäherungsverfahren" zurückgegriffen werden. Die Baubehörde erster Instanz habe dieses korrekt und im Sinne der landesweit geübten Praxis zur Anwendung gebracht. Dabei sei die "45 Grad - Linie" gemeinsam als Tangente an das Dach angelegt und mit der fiktiven (höchstzulässigen) Traufenhöhe verschnitten worden. Oder in anderen Worten: Die vom höchsten Punkt (First) ausgehende 45 Grad -Linie werde mit der lotrechten Verlängerung des aufgehenden Mauerwerkes verschnitten. Die sich daraus ergebende Höhe stelle die Traufenhöhe dar. Diese liege, wie den eingereichten Plänen wiederum nachvollziehbar entnommen werden könne, geringfügig (ca. 10 cm) unter der nach dem Bebauungsplan maßgeblichen Höchsthöhe der Traufe.

Der Bebauungsplan sei rechtswirksam zustande gekommen (wurde näher ausgeführt). Die Festlegung von geringeren Abständen, als sie sich sonst aus § 25 BGG ergäben, durch eine Baugrenzlinie sei zulässig (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 1999, Zlen. 98/06/0158 und 0159); das Projekt halte diese Vorgabe ein.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher er die Gesetzwidrigkeit (bzw. das nicht rechtmäßige und nicht rechtswirksame Zustandekommen) des zugrundegelegten Bebauungsplanes geltend machte; im Zuge des verfassungsgerichtlichen Verfahrens wurde im Jahr 2007 "ein berechtigter Bebauungsplan" kundgemacht.

Der Verfassungsgerichtshof leitete zu diesem hier maßgeblichen Bebauungsplan (aus dem Jahr 2004) ein Verordnungsprüfungsverfahren ein, erkannte aber schließlich mit dem Erkenntnis vom 5. Dezember 2007, V 71/07-15, dass dieser Bebauungsplan nicht gesetzwidrig gewesen sei. (Das Nähere ist diesem Erkenntnis zu entnehmen, in dem auch ausgeführt wird, dass, weil sowohl der Textteil als auch der Planteil des Bebauungsplanes in berechtigter Form nur kundgemacht worden seien, eine neue Verordnung vorliege, die der in Prüfung gezogenen Verordnung derogiere. Es sei daher auszusprechen gewesen, dass die in Prüfung gezogene Verordnung nicht gesetzwidrig gewesen sei.) Mit

Beschluss vom selben Tag, B 1198/05-13, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab.

In der für den Fall der Abtretung bereits ausgeführten Beschwerde wird inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Z. 6 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40 (BauPolG - das Gesetz in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 36/2004), ist die Baubewilligung zu versagen, wenn durch die baulichen Maßnahmen ein subjektivöffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baulichen 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 (BauTG), in Betracht kommen, ist das Mitspracherecht des Nachbarn auf die im § 62 BauTG taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte beschränkt (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2008, Zl. 2007/06/0203, mwN.).

Im Beschwerdefall ist weiters das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998, LGBl. Nr. 44 (kurz: ROG) in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 65/2004 und der Druckfehlerberichtigung LGBl. Nr. 96/2004 anzuwenden.

Gemäß § 31 Abs. 3 ROG sind Baugrenzlinien Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

§ 33 ROG lautet auszugsweise:

"Bauhöhe

§ 33

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Bauhöhe hat sich bei Festlegung in Metern auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe, gemessen von der Meereshöhe oder vom natürlichen Gelände, zu beziehen. Die Bauhöhe kann auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (§ 32 Abs 5) festgelegt werden. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoß höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß. Das unterste Geschoß ist unter den Voraussetzungen gemäß § 32 Abs 4 lit b Z 1 nicht zu zählen.

(3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschossige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45 Grad zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich. Bei einer Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschoße ist für die 45 Grad zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Geschoßes liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche auszugehen.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:

1. im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl);
2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine udgl); ...

(5) ..."

§ 25 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968 (das Gesetz in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 65/2004) lautet auszugsweise:

"Lage der Bauten im Bauplatz

§ 25

(1) Die Bauten sollen im Bauplatz und zueinander so gelegen sein, dass sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und dass die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume so weit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(2) Soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, gelten hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen.

(3) Für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Im Übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nach nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen u. dgl.), vermindert sich dieser Abstand um die Hälfte der Breite dieser Flächen, nicht jedoch unter 4 m. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen. Nicht als oberste Dachtraufe gelten hierbei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluss auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen).

(4) Im Bauplatz muss jeder Bau von einem anderen einen Abstand von mindestens der Summe ihrer nach Abs. 3 vorgeschriebenen Grenzabstände haben. Hierbei gelten die im § 34 lit. a ROG 1998 angeführten Gruppen von Bauten sowie gekuppelt errichtete Bauten (§ 34 lit. b ROG 1998) als ein Bau. Diese Mindestabstandsbestimmung gilt nicht für eingeschossige Nebenanlagen, die zu Wohnbauten gehören und dem Bedarf der Bewohner dienen.

(5) Unterirdische Bauten und unterirdische Teile von Bauten ...

(6) In den Fällen, in denen die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz enthalten, gelten für den Abstand der vom Bebauungsplan erfassten Bauten von der Grenze des Planungsgebietes und von den dem Planungsgebiet benachbarten Bauten die Vorschriften der Abs. 3 und 4.

(7) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht

a) wenn aus Gründen der Erhaltung eines gegebenen Ortsbildes eine besondere Lage des Baues im Bauplatz erforderlich ist;

b) für Betriebsbauten innerhalb der im Flächenwidmungsplan als Industriegebiete ausgewiesenen Gebiete, jedoch nicht hinsichtlich der Abstände dieser Bauten von der Grenze des Industriegebietes;

c) für Betriebsbauten innerhalb der im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebiete hinsichtlich des Abstandes zueinander;

d) für Sonderbauten im Sinne des § 33 Abs. 4 Z. 2 ROG 1998.

(7a) Zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschossige Nebenanlagen können im Bauplatz auch innerhalb des seitlichen Mindestabstandes oder vor der Baufluchtlinie errichtet werden, wenn folgende Voraussetzungen eingehalten werden: ...

(8) Die für die Baubewilligung zuständige Behörde kann auf Antrag die Unterschreitung der in den Abs. 3 und 4 festgesetzten Abstände durch Bescheid ausnahmsweise zulassen, wenn ..."

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem von der belangten Behörde genannten hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 1999, Zln. 98/06/0158 und 0159, dargelegt, dass mit der Festlegung einer Baugrenzlinie auch geringere Abstände zur Grundgrenze als im § 25 Abs. 3 BGG vorgesehen und festgelegt werden können (in diesem Sinne auch das hg. Erkenntnis vom 21. Februar 2007, Zl. 2006/06/0043), weil es sich dabei um eine Bestimmung über die Lage des Baues im Bauplatz im Sinne des § 25 Abs. 2 BGG handelt.

Es trifft zu, dass nach dem Bebauungsplan die Grenze des Planungsgebietes, soweit hier erheblich, mit der Grenze zum Grundstück des Beschwerdeführers zusammenfällt. Das bedeutet aber, worauf der Beschwerdeführer zutreffend verweist, dass gemäß § 25 Abs. 6 BGG ungeachtet der Festlegung einer Baugrenzlinie dennoch die Bestimmungen des

Abs. 3 und 4 leg. cit gelten (sofern nicht die Voraussetzungen des Abs. 7 gegeben sind, was aber nicht dargelegt wurde, oder eine Nachsicht gemäß Abs. 8 erteilt wird, was hier auch nicht der Fall war).

Das hat aber die belangte Behörde verkannt, womit sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastete.

Zum rechtswirksamen Zustandekommen des Bebauungsplanes und seiner Kundmachung hat der Verfassungsgerichtshof im Lichte der vorgetragenen Bedenken des Beschwerdeführers in seinem eingangs genannten Erkenntnis vom 5. Dezember 2007, V 71/07-15, Stellung genommen, hierauf kann verwiesen werden.

Der Beschwerdeführer macht weiterhin geltend, dass das Vorhaben die höchstzulässige (Traufen-)Höhe überschreite, und meint damit inhaltlich, dass die zulässige Höhe des Gebäudes überschritten werde.

Zutreffend hat die belangte Behörde darauf verwiesen, dass im Beschwerdefall die höchstzulässige Höhe auf zwei verschiedene Weisen festgesetzt wurde, nämlich einerseits durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Geschoßen, andererseits durch die Festsetzung von absoluten Höhen für die höchste Traufe und die Firsthöhe (diese wird unbestritten eingehalten). § 33 Abs. 3 ROG bestimmt dazu näher, in welcher Umrissfläche sich das Dach zu halten hat. Den Überlegungen der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid ist zu entgegnen, dass sich auch innovative Dachformen und dergleichen (wie auch Wünsche der Bauwerber, den nutzbaren Dachraum zu maximieren) an diese verbindlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu halten haben (und nicht umgekehrt). Ob diese Vorgaben hinsichtlich der beiden zum Grundstück des Beschwerdeführers gerichteten Fronten des Projektes (auf diese kommt es an und nicht auf die von seinem Grundstück abgewendeten) eingehalten sind oder nicht, lässt sich für den Verwaltungsgerichtshof bei der gegebenen Verfahrenslage aber nicht abschließend beurteilen. Die verschiedenen Schnitte und Ansichten geben dazu angesichts des stark gegliederten Daches mangels ausreichender Kotierung bzw. auch Detaildarstellungen keine ausreichende Auskunft, die in der Sachverhaltsdarstellung wiedergegebenen Ausführungen des hochbautechnischen Amtssachverständigen in der Bauverhandlung in erster Instanz (die von der Behörde erster Instanz unverändert übernommen wurden) sowie die Ausführungen der belangten Behörde sind dazu nicht minder unzureichend. Auf Grund dessen lässt sich auch nicht beurteilen, ob die allgemein gehaltenen Überlegungen des Amtssachverständigen in erster Instanz wie auch der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid im Beschwerdefall vom maßgeblichen Ergebnis her den gesetzlichen Vorgaben des § 33 Abs. 3 ROG entsprechen oder nicht.

Somit liegt auch ein wesentlicher Verfahrensmangel vor, der eine abschließende Beurteilung der Sache hindert. Da aber eine Aufhebung wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit einer Aufhebung wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften vorgeht, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, ohne dass auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen gewesen wäre.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Das Kostenmehrbegehren (angesprochen werden zusammen die Kosten des verfassungs- und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens) war daher abzuweisen.

Wien, am 26. Mai 2008

### **Schlagworte**

Besondere Rechtsgebiete

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2008:2008060008.X00

### **Im RIS seit**

09.07.2008

### **Zuletzt aktualisiert am**

06.08.2008

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)