jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/7/20 2002/05/0745

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.07.2004

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Kärnten;
L80202 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden Kärnten;
L82000 Bauordnung;
L82002 Bauordnung Kärnten;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §68 Abs1;
AVG §8;
BauO Krnt 1996 §22;
BauO Krnt 1996 §23 Abs1 lite;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3 litf;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3;
BauRallg;
Bebauungsplan textlicher Villach 1997 §3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde des Dr. Franz Loidl in Villach, vertreten durch Dr. Karl Safron, Dr. Franz Grossmann und Dr. Leopold Wagner, Rechtsanwälte in 9020 Klagenfurt, Wiener Gasse 7, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 4. April 2002, Zl. 7-B-BRM-537/2/2002, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Stadt Villach, 2. Sommer & Miggitsch, Bauträger GmbH in 9500 Villach, Ringmauergasse 16), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die zweitmitbeteiligte Partei ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 353/6 und 361/7, je KG Villach. Der Beschwerdeführer war Eigentümer der Grundstücke Nr. .598/1 und .598/2 sowie 353/9, je KG Villach, welche im Wesentlichen (soweit für das Beschwerdeverfahren von Relevanz) nunmehr das Grundstück Nr. .568/1 bilden.

Das Grundstück Nr. 353/6 liegt an der Kreuzung Italiener Straße/Richard Wagner-Straße der Stadt Villach. Im Norden schließt an dieses Grundstück das ebenfalls an der Italiener Straße liegende Grundstück Nr. 361/7 an. Im Osten grenzen an das Grundstück Nr. 353/6 an der Richard Wagner-Straße die vorgenannten Grundstücke des Beschwerdeführers in einer Länge von rund 35 m.

Das an der Italiener Straße ca. 72 m lange und an der Richard Wagner-Straße ca. 41 m breite Grundstück Nr. 353/6 liegt im Bauland - Geschäftsgebiet. Auf Grund des bestehenden Bebauungsplanes ist in dessen zeichnerischer Darstellung für dieses Grundstück eine Geschosszahl von drei bis fünf Geschossen vorgesehen.

Im Beschluss des Gemeinderates vom 25. März 1998 betreffend den "Teilbebauungsplan im Bereich Pestalozzistraße - Italienerstraße - Richard-Wagner-Straße und Bertha-von Suttner-Straße, Planungsgebiet 34, Teilbereich 01" wird angeordnet:

"§ 1

Geltungsbereich

1. Die zukünftige Bebauung im Planungsgebiet 34, Teilbereich 01 umschlossen von Pestalozzistraße, Italienerstraße, Richard-Wagner-Straße und Bertha-v.-Suttner-Straße darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Bebauungsplanes vom 5. 11. 1997 (Änderung 16. 01. 1998), Zahl:

20/34/01, Plan Nr: 3575 im Maßstab 1 : 1000 erfolgen.

2. Für dieses Planungsgebiet gelten die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadt Villach (Zahl: 25-IIA/Otextl. BBPl, GR-Beschluss vom 15. 10.1997 idgF) mit den in den nachfolgenden §§ 2 bis 8 dieser Verordnung angeführten Einschränkungen bzw. Ergänzungen.

§ 2

Geschossanzahl

Die Geschossanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung

festgelegt.

§ 3

Baulinie

1. Die Baulinie ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung. Die als durchlaufende Linie dargestellte Baulinie gilt als Baufluchtlinie, an welche in jedem Fall angebaut werden muss.

2. Außerhalb der Baulinie sind untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. Trafos, Tiefgaragenaufgänge- und -abfahrten, Flugdächer, Überdachungen für Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze usw. in eingeschossiger Bauweise zulässig.

§ 4

Bebauungsweise

Die Bebauung hat in offener und halboffener Bauweise zu

erfolgen.

§ 5

Baudichte

1. Für die Grundstücke 361/7 und 353/6 KG Villach ergibt sich die zulässige Baudichte aus der in der graphischen Darstellung festgelegten Geschossanzahl und den Baulinien und darf die GFZ vom max. 1,6 nicht überschreiten.

2. Für den übrigen Planungsbereich gilt eine Baudichte von GFZ = max. 1,0.

..."

Der Bebauungsplan der Stadt Villach vom 15. Oktober 1997,

Zahl: 25-IIA/O-textl. BBP 1997, verordnet (auszugsweise):

"...

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes (gemäß § 2

(4) a)) wird durch die Geschossflächenzahl, den Bebauungsgrad und durch die Baumassenzahl festgelegt.

a) die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße.

b) der Bebauungsgrad (BBG) ist das Verhältnis der bebauten Fläche zur Baugrundstücksgröße.

c) die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße.

(2) Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen - der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

a) Keller- und Tiefgeschosse sind in die GFZ einzurechnen, wenn die Deckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.

Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

b) Teile von Kellergeschossen bei denen der erste und zweite Satz des § 48, Abs. (1) der K-BV idgF anwendbar ist, sind in die GFZ einzurechnen.

c) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt.

Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen im Sinne der §§ 47, 48 und 49 K-BV idgF gegeben sind.

...

d) Garagen, Nebengebäude, Windergärten und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragen- zu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, u. ä.

(3) Als bebaute Fläche gilt die Summe der Grundflächen jedes Gebäudes, gemessen von Außenwand zu Außenwand (Siehe Abs. 2 - sinngemäß)

(4) Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

Die Baumassenzahl gilt ... nur für gewerbliche und

industrielle Produktionsstätten bzw. Lagerhallen und deren Verwaltungseinheiten.

...

§ 5

Geschossanzahl

(1) Der Geschossanzahl sind Geschosse mit einer maximalen Geschosshöhe von 3,50 m zugrunde gelegt.

Die Geschossanzahl ist die Summe aller Geschosse ...

...

(3) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die

a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen

...

(5) a) Als 1/2-Geschoß gilt ein (Dach)-Geschoss und ist der Geschossanzahl zuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fusspfettenoberkante kleiner oder gleich 0,8 m und die nutzbare Geschossfläche (gemäß § 3 (2) c)) kleiner als 75% der darunter liegenden Brutto-Geschossfläche ist.

b) Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, gelten als 1/2-Geschoß, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.

§ 6

Baulinien

(1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

..."

Für das Grundstück Nr. 353/6 wurden sowohl Baufluchtlinien

als auch Baulinien festgelegt.

Mit Bescheid vom 8. Juni 1998 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde der zweitmitbeteiligten Partei auf Grund ihrer "Eingabe vom 23.12.1997 unter Vorlage weiterer

projektsändernder und -ergänzender Unterlagen ... die

baupolizeiliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 46 Wohneinheiten (Objekte A bis D) samt Nahversorger (Billa-Einkaufsmarkt), Tiefgarage sowie oberirdischen Stellflächen und diversen Nebeneinrichtungen bzw. -anlagen auf Parz. Nr. 353/6 und 361/7, beide KG Villach im Standort Italiener Straße/R. Wagner-Straße, Villach" unter Zugrundelegung folgender Baubeschreibung:

"Projektiert sind insgesamt vier quer zur Italiener Straße in Nord/Südrichtung angeordnete vier- bis fünfgeschossige Baukörper, deren Unterkellerung hauptsächlich der Aufnahme einer Tiefgarage dient. Die Objekte B und C sind im Erdgeschoss mit einem gemeinsamen Bauteil verbunden. Dieser sowie die Erdgeschossflächen vorzitierter Objekte beherbergen einen Nahversorger (Billa-Einkaufsmarkt) mit Verkaufsraum, Windfang, Lager- und Nebenräumen sowie einer Zulieferung im Südosten.

An der Nordwestecke des Nahversorgers ist ebenerdig ein Verkaufsraum für eine Pizzeria vorgesehen.

An baulichen Nebeneinrichtungen bzw. Nebenanlagen sollen eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage für die Tiefgarage und entlang der Grundgrenze des Baugrundstückes Parz. Nr. 353/6 zu den Nachbargrundstücken Parz. Nr. 598/1 Bfl. , 598/2 Bfl. sowie 353/9, alle KG Villach, eine Betonlärmschutzwand in der Höhe von 1,80 m zur Ausführung gelangen. Die verkehrliche Anbindung ist einerseits von der Italiener Straße zwischen den Objekten A und B folglich über eine überdachte Rampe entlang der Grundgrenze zur Parz. Nr. 353/8, KG Villach, in die Tiefgarage, andererseits von der Richard-Wagner-Straße für den Kundenparkplatz (dem Objekt C) vorgelagert sowie im erdgeschossigen Bereich des Hauses D sind die Anlieferung des Nahversorgers projektiert."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Villach vom 17. Juni 1999 wurde gemäß § 22 der Kärntner Bauordnung 1996 auf Grund vorgelegter Auswechslungspläne die Abänderung dieser Baubewilligung in einem für das Beschwerdeverfahren nicht erheblichen Ausmaß bewilligt.

Auf Grund der erteilten Baubewilligung ist Wohnblock D innerhalb der vorgegebenen Baufluchtlinien und Baulinien an der Kreuzung Italiener Straße/Richard-Wagner-Straße zu errichten. Daran schließt sich im Norden ca. 40 m von der Widmungsgrenze im Kreuzungsbereich entfernt Wohnblock C, sodass dieser zum Teil (ca. 5 m) dem Grundstück Nr. 353/9 gegenüber liegt. Der im nördlichen Teil des Grundstückes Nr. 353/6 liegende, daran anschließende Wohnblock B ist von der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 353/9 bereits mehr als 20 m entfernt.

Das Grundstück Nr. 353/9 wurde in der Folge derart geteilt, dass der nordwestlichste Punkt dieses dem Beschwerdeführer noch gehörenden Teiles dieses Grundstückes von Wohnblock B nahezu 40 m entfernt ist.

Mit Eingabe vom 23. Dezember 1999 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Baubewilligung für Änderungen auf Grund eines Auswechslungsplanes. Vorgelegt wurden Auswechslungspläne, und zwar Schnitte Haus B bis D und

Ansichten. Begründet wurde dies damit, dass im Zuge der Errichtung auf Wunsch des Bauherrn aus statischen, technischen bzw. architektonischen Gründen der Bereich der oberen Geschosse entgegen dem eingereichten Projekt angehoben worden sei und zwar "Haus B und C von 16,60 m auf geplante 17,10 m und Haus D von 14,30 m auf 15,34 m".

Anlässlich eines Ortsaugenscheines des bautechnischen Sachverständigen vom 10. Februar 2000 wurde festgestellt,

"dass die bauliche Grundkonstruktion wie Fundamente und die Ventilatorenanlage unter Einbindung des Anrainers Dr. L. mit Bescheid vom 17.6.1999 baurechtlich genehmigt wurde. Die Geschosshöhe von 3,50 m von Rohdeckenoberkante bis Rohdeckenoberkante wird bei den Geschossen erstes Obergeschoss, zweites Obergeschoss, drittes Obergeschoss und viertes Obergeschoss nicht überschritten. Das Erdgeschoss (Billa) wurde hinsichtlich der Ersteinreichung und -bewilligung nicht abgeändert."

Der Beschwerdeführer erhob gegen die beantragte Änderung der Baubewilligung im Wesentlichen Einwendungen betreffend die Gebäudehöhe dieser Wohnblöcke.

Mit Bescheid vom 17. Oktober 2000 bewilligte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde gemäß § 22 der Kärntner Bauordnung 1996 auf Grund der mit Eingabe der mitbeteiligten Bauwerberin vom 23. Dezember 1999 vorgelegten Auswechslungspläne die Abänderung der Baubewilligung. Festgehalten wurde in diesem Bescheid:

"Im Zuge der Errichtung wurde aus statischen, technischen bzw. architektonischen Gründen das oberste Geschoss in der Raumhöhe von 2,50 m auf 2,80 m bei den Häusern B, C und D angehoben.

Darüber hinaus wurde das ursprünglich direkt auf der letzten Geschossdecke liegende Flachdach mit einem Gebäude im laufenden 'Kniestockmauerwerk' ausgebildet, dessen Fusspfette 80 cm oberhalb der letzten Rohdeckenoberkante zu liegenden Baukörper Haus B, C und D um weitere 45 cm gegenüber der Ursprungsgenehmigung erhöht. Abschließend wurden die im Dachgeschoss ausgebildeten Dachterrassen mit einer filigranen Metall-Glasdach-Konstruktion, welche die Flachdachkonstruktion um weitere 60 cm überragt, überbaut."

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Villach vom 31. Jänner 2001 als unbegründet abgewiesen.

Auf Grund der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers wurde dieser Bescheid mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 9. August 2001 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Stadt Villach zurückverwiesen. Die Vorstellungsbehörde führte in der Begründung ihres Bescheides aus, der beigezogene bautechnische Amtssachverständige habe festgestellt, dass das Objekt in Bezug auf die Oberkante der Dachkonstruktion in der Natur um 0,42 m bzw. 0,44 m höher ausgeführt sei als in den Änderungsplänen angegeben. Beim Gebäude D sei eine tatsächliche Höhe von 14,92 m für den überwiegenden Teil des Gebäudes bzw. von 15,56 m für den linken Gebäudeteil festgestellt worden. In den durch die Bauwerberin vorgelegten Änderungsplänen seien diese Höhen mit 15,34 m und 15,94 m kotiert, wobei diese Höhenkotierungen laut sonstiger Kotierungen offensichtlich nicht stimmten. Es seien daher diese beiden Höhen aus dem vorliegenden Plan herausgemessen worden, wobei sich Höhenkotenangaben von rund 14,60 m bzw. 15,30 m ergeben hätten. Weder der Teilbebauungsplan noch der textliche Bebauungsplan nähmen eine zusätzliche Festsetzung der Gebäudehöhe vor. Die zulässige Gebäudehöhe werde allein durch die Anzahl der Geschosse bestimmt. Der Beschwerdeführer habe daher einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der festgelegten Geschossanzahl. Nicht zutreffend sei die Ansicht des Beschwerdeführers, die maximale Gebäudehöhe sei bei einer zulässigen fünfgeschossigen Bebauung mit 17,50 m maximale Gebäudehöhe festgesetzt, weil lediglich ein Rechtsanspruch darauf bestehe, dass die Zahl der zulässigen Geschosse sowie die maximal zulässige Höhe der einzelnen Geschosse (laut Bebauungsplan 3,50 m) nicht überschritten werde. Da beispielsweise Dachaufbauten in die Geschosshöhe nicht einzurechnen seien, sei mit der festgelegten Geschossanzahl für den Beschwerdeführer jedenfalls kein Rechtsanspruch auf eine konkrete Gebäudehöhe verbunden. Dem Gutachten des beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen sei zu entnehmen, dass in den Obergeschossen die Geschosse eine Höhe zwischen 2,62 m und maximal 3,28 m aufwiesen. Lediglich das Erdgeschoss der Gebäude B und C weise eine bereits mit Baubewilligungsbescheid vom 8. Juni 1998 rechtskräftig bewilligte Geschosshöhe von 4,34 m auf. Da Gegenstand eines Verfahrens nach § 22 Kärntner Bauordnung nur die durch die Bauwerberin beantragten Abänderungen der ursprünglichen Baubewilligung seien, könne im Zuge eines solchen Abänderungsverfahrens die rechtskräftig bewilligte Höhe eines Geschosses, welches von den beantragten Abänderungen nicht betroffen sei, jedenfalls nicht mehr aufgegriffen werden.

In der Folge erstattete die mitbeteiligte Bauwerberin mit Eingabe vom 30. Oktober 2001 eine "Modifikation des Abänderungsantrages vom 23.12.1999 samt Planwechsel". Gleichzeitig wurde eine "Baubeschreibung zur Projektsmodifikation" vorgelegt, in welcher festgehalten ist:

"Bei der Errichtung der Wohnanlage sind die Dächer um 0,42 m bzw. 0,44 m bei Objekt B und C bzw. um 0,32 m bzw. 0,26 m beim Objekt D höher errichtet worden als in den Auswechslungsplänen dargestellt.

Somit ergeben sich zum mit den Austauschplänen (Bescheid vom 17.10.2000) genehmigten Projekten nachstehende Änderungen:

1. Die Oberkante der Dachkonstruktion des Objektes B und C befindet sich anstelle auf +17,10 m bzw. +17,70 m auf +17,52 m bzw. +18,14 m (Glasdach im Bereich der Dachterrasse), beim Objekt D ist das Hauptdach auf +14,92 m bzw. +15,56 m (Glasdach) errichtet worden.

2. Ferner wurde die Fassade geändert. So wurde die Fenster- und Türaufteilung abgeändert, das Dach vom Lager des Verteilermarktes von einem Flach- zu einem Pultdach umgebaut sowie an der Ostseite des Stiegenhauses des Baukörpers B ein Flugdach angebaut. Beim Vorhaben D wurden ferner zusätzliche Balkone errichtet."

Der von der Berufungsbehörde beigezogene Amtssachverständige erstattete am 30. November 2001 folgendes Gutachten:

"Bei der Überprüfung der eingereichten Bestandspläne musste festgestellt werden, dass diese von den bewilligten Plänen dahingehend abweichen, dass durch die erfolgten Dachaufbauten die Höhe der Gebäude B und C um 1,79 m auf 17,52 m bzw. im Bereich der Dachterrassenüberdachungen auf 18,14 m erhöht wurden. Das Objekt D wurde um 1,71 m erhöht und weist eine Gesamthöhe von 14,92 m bzw. im Dachterrassenbereich 15,56 m auf.

Bei der örtlichen Überprüfung wurde festgestellt, dass bei allen Objekten Änderungen der Fenster- und Türaufteilungen in den Fassaden erfolgte. Ebenfalls wurden die Konstruktionselemente der Dachterrassenüberdachungen geändert.

Beim Objekt B wurde an der Nordseite die Hauszugangsüberdachung geändert und an der Ostseite des Stiegenhauses ein Pultdach mit einer Länge von 4 m und einer Breite von 2,10 m angebracht. Die Konstruktion des Daches der Rampe der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt wurde geändert. In der Westfassade erfolgte der Einbau einer zusätzlichen Eingangstüre.

Beim Gebäude C wurde an der Nordseite ein Stiegenaufgang zum Haupteingang geschaffen und die Dachkonstruktion des Lagers des Verkaufsmarktes von einem Flachdach zu einem Pultdach umgeändert.

Beim Objekt D wurden an der Ostseite zusätzliche Balkone errichtet.

Obige Änderungen sind in der vorgelegten Projektsmodifikation zum Änderungsantrag vom 17.10.2000 enthalten. Die nunmehr vorliegenden Baupläne entsprechen dem Naturzustand. Dieser Sachverhalt wurde am 23.11.2000 vor Ort geprüft.

Die zuvor aufgezeigten Änderungen sowie die Änderungen der Höhen der Objekte - Objekt B und C von 17,10 m auf 17,52 m bzw. 17,70 m auf 18,14 m und Objekt D von 14,60 m auf 14, 92 m bzw. 15,30 m auf 15,56 m sind die Unterschiede zwischen dem Änderungsantrag vom 17.10.2000 und der Projektsmodifikation vom 30.10.2001 vom 23.11.2001.

Abschließend ist festzustellen, dass die zuletzt mit Eingabe vom 30.10.2001 (samt Planvorlage vom 23.11.2001) vorgelegten Änderungen aus bautechnischer Sicht den Kärntner Bauvorschriften sowie dem für diesen Bereich rechtsgültigen Teilbebauungsplan entsprechen."

Mit Bescheid des Stadtsenates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 20. Februar 2002 wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen, der erstinstanzliche Bescheid jedoch hinsichtlich der Plannummern der Auswechslungspläne im Sinne der zuletzt vorgelegten Pläne der betreffenden Schnitte und Ansichten der Häuser B bis D abgeändert. Auf Grund der von der Vorstellungsbehörde überbundenen Rechtsansicht sei davon auszugehen, dass dem beschwerdeführenden Nachbarn kein Rechtsanspruch auf eine konkrete Gebäudehöhe zustehe; die

Dachaufbauten seien in die Geschosshöhe nicht einzurechnen. Im Zuge des Abänderungsverfahrens könne die rechtskräftig bewilligte Höhe des Geschosses, welches von der beantragten Abänderung nicht betroffen sei, nicht mehr aufgegriffen werden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Der Beschwerdeführer habe grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der festgelegten Geschossanzahl. Unzutreffend sei die Rechtsansicht des Beschwerdeführers, dass die maximale Gebäudehöhe 17,50 m betrage. Es bestehe nämlich lediglich ein Rechtsanspruch darauf, dass die Zahl der zulässigen Geschosse sowie die maximal zulässige Höhe der einzelnen Geschosse nicht überschritten werde. Mit der festgelegten Geschossanzahl sei für den Beschwerdeführer jedenfalls kein Rechtsanspruch auf eine konkrete Gebäudehöhe verbunden, da - entgegen der Rechtsansicht des Beschwerdeführers - z.B. Dachaufbauten in die Geschosshöhe nicht einzurechnen seien. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch umfasse ein Geschoss die in einer Ebene liegenden Räume. Zu Geschossen zählten nicht Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen u. a. Auch das Stiegenhaus sei nicht Bestandteil eines Geschosses, sondern als von anderen Räumen getrennter Gebäudeteil zur Erschließung mehrerer Geschosse zu qualifizieren. Aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen ergebe sich, dass in Bezug auf das mit erstinstanzlichem Bescheid vom 17. Oktober 2000 genehmigte Projekt die Geschosshöhen der Gebäude B, C und D - bezogen auf die Obergeschosse - zwischen 2,92 m und maximal 3,28 m lägen und somit dem gültigen Bebauungsplan (maximale Geschosshöhe von 3,50 m) entsprächen. Durch die im Zuge des Berufungsverfahrens am 30. Oktober 2001 durch die Beschwerdeführerin vorgenommenen Projektsmodifikationen sei es nur zu solchen Änderungen gekommen, welche auf die Höhen der einzelnen Geschosse keinen Einfluss hätten. Laut bautechnischem Gutachten vom 30. November 2001 sei nämlich neben diversen Änderungen im Bereich der Fassaden im Wesentlichen nur eine Erhöhung der Dachaufbauten erfolgt. Es stehe somit fest, dass es durch die im vorliegenden Fall beantragten Änderungen weder zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Geschosshöhen noch zu einer Änderung der bereits rechtskräftig bewilligten Geschossanzahl gekommen sei. Das Erdgeschoss sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens gewesen. Im Zuge des Abänderungsverfahrens könne die rechtskräftig bewilligte Höhe eines Geschosses, welches von der beantragten Änderung nicht betroffen sei, nicht mehr aufgegriffen werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde, in welcher Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf Einhaltung der "maximal zulässigen Gebäudehöhe" verletzt. Er führt aus, dass bei der Überprüfung der Frage, ob eine Gebäudehöhe zur allfälligen Beeinträchtigung der Grundstücksnachbarn führe, auch das Dach und die Aufbauten auf diesem zu berücksichtigen seien. Die Behörden hätten konkrete Feststellungen bezüglich der tatsächlich zu erwartenden Höhe des Gebäude unter Einbeziehung des Daches und der Dachaufbauten treffen müssen und die Frage klären müssen, ob und inwieferne die Rechte des Beschwerdeführers durch die beabsichtigte Baumaßnahme beeinträchtigt werden. Eine nachträgliche Erhöhung des Gebäudes stelle eine bewilligungspflichtige Baumaßnahme dar. Gegenstand könne nur die tatsächlich zu bewilligende Gebäudehöhe sein; eine Differenzierung zwischen Geschossen, Dach- und Dachaufbauten sei nicht von Bedeutung.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die zweitmitbeteiligte Partei erstattete ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegende Baubescheid ist auf § 22 der Kärntner Bauordnung 1996 gestützt. Gemäß Abs. 1 dieser Gesetzesstelle ist die Abänderung der Baubewilligung auf Antrag zulässig. Gegenstand eines Verfahrens gemäß § 22 Kärntner Bauordnung 1996 ist die Abänderung der ursprünglichen Baubewilligung. Insoweit die Parteistellung der Anrainer (§ 23 Abs. 1 lit. e Kärntner Bauordnung 1996) in ihren subjektivöffentlichen Rechten von der beantragten Abänderung betroffen sind, sind ihre gemäß § 23 Abs. 3 leg. cit. geltend gemachten Rechte in diesem Verfahren zu berücksichtigen (vgl. hiezu Hauer/Pallitsch, Kärntner Baurecht, 4. Auflage, Anm. 2 zu § 22 Kärntner Bauordnung 1996 und die zu diesem Paragraphen referierte hg. Rechtsprechung).

Der Beschwerdeführer hat im Verfahren vor den Baubehörden betreffend die beantragte Änderung des bewilligten Bauvorhabens Einwendungen gegen die Bebauungshöhe gemäß § 23 Abs. 3 lit. f Kärntner Bauordnung 1996 erhoben.

In einem Verfahren auf Abänderung der Baubewilligung gemäß § 22 Kärntner Bauordnung 1996 (in manchen

Bauordnungen auch unter dem Institut des Planwechsels bzw. unter dem Gesichtspunkt der Genehmigung von Planänderungen behandelt) können Einwendungen der Nachbarn (Anrainer) jedoch nicht mehr erhoben werden, die sich auf bereits rechtskräftig bewilligte Gebäudeteile beziehen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 25. März 1997, Zl. 94/05/0077, Slg. Nr. 14.650/A).

In der Beschwerde wird eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte des Beschwerdeführers durch einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Gebäudehöhe behauptet. Auf die Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen (Bauhöhen) besitzt der Nachbar gemäß § 23 Abs. 3 lit. f Kärntner Bauordnung 1996 einen Rechtsanspruch. Das Recht auf Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe ist jedoch dahingehend eingeschränkt, dass der Nachbar eine solche Verletzung nur in Bezug auf die ihm zugewandte Gebäudefront durchsetzen kann (vgl. hiezu die bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, referierte hg. Rechtsprechung). Aus den Bestimmungen, die die Gebäudehöhe beschränken, hat der Verwaltungsgerichtshof subjektivöffentlich-rechtliche Nachbarrechte deshalb abgeleitet, weil durch ihre Verletzung der Bezug von Licht und Luft auf der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt werden kann (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 89/05/0248, unter Hinweis auf Krzizek, System II, 134, sowie das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/05/0337). Aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschosse wurde in diesem Zusammenhang nur dann ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn abgeleitet, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschosszahl bestimmt wurde, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft durch die Gebäudehöhe bereits festgelegt ist (vgl. hiezu das bereits zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. März 1999, mit weiteren Nachweisen).

Ausgehend von dieser Rechtslage ist im Beschwerdefall zu berücksichtigen, dass der hier anzuwendende Teilbebauungsplan vom 4. März 1998, Zl. 20/34/01 Hu/Mö, zwar auf den Bebauungsplan vom 5. November 1997 verweist, bezüglich der hier maßgeblichen Grundstücke jedoch in § 2 zur Geschossanzahl und im § 3 zur Baulinie auf die zeichnerische Darstellung dieses Bebauungsplanes verweist. In § 1 Z. 2 wird jedoch ausgeführt:

"Für dieses Planungsgebiet gelten die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes zur Stadt Villach (Zahl: 25-II A/Otextl. BBPl., Gr-Beschluss vom 15.10.1997 idgF) mit den in den nachfolgenden §§ 2 bis 4 dieser Verordnung angeführten Einschränkungen bzw. Ergänzungen."

In dem zitierten textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach vom 15. Oktober 1997 sind hinsichtlich der baulichen Ausnutzung von Baugrundstücken in dessen § 3 insbesondere bezüglich der Geschossfläche detaillierte Regelungen enthalten. Hiebei handelt es sich im Wesentlichen um Regelungen betreffend den Umriss der Gebäude im Sinne der obzitierten hg. Rechtsprechung (vgl. hiezu insbesondere das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/05/0337), welches Bestimmungen zur Gebäudehöhe sind, auf deren Einhaltung die Anrainer im Sinne des § 23 Abs. 3 lit. f Kärntner Bauordnung 1996 einen Rechtsanspruch haben.

Im Beschwerdefall ist zu beachten, dass die belangte Behörde in ihrem den Berufungsbescheid des Stadtsenates der Stadt Villach vom 31. Jänner 2001 aufhebenden Bescheid vom 9. August 2001 in für das anhängige Bauverfahren bindender Weise festgestellt hat, dass die "zulässige Gebäudehöhe" "allein durch die Anzahl der Geschosse bestimmt" wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0129). Dass die Geschossflächenzahl im Beschwerdefall nicht eingehalten worden wäre, wird in der Beschwerde nicht ausgeführt. Wenn aber die Geschossanzahl mit der hier zu beurteilenden auf § 22 Kärntner Bauordnung 1996 gestützten Abänderungsbewilligung nicht geändert wurde, vermag der Verwaltungsgerichtshof auf der Basis der auch ihn bindenden Rechtsansicht des Bescheides der belangten Behörde vom 31. Jänner 2001 durch den angefochtenen Bescheid eine Verletzung des Beschwerdeführers in dem von ihm geltend gemachten subjektiven öffentlichen Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht zu erkennen.

Dem angefochtenen Bescheid lag ein im gemeindebehördlichen Instanzenzug ergangener Baubewilligungsbescheid zugrunde, mit welchem gemäß § 22 der Kärntner Bauordnung 1996 eine rechtskräftig erteilte Baubewilligung nur bezüglich der Höhe einzelner Gebäudeteile abgeändert wurde. Da diese Bewilligung jedoch keine weiteren, subjektiv-öffentliche Rechte des Beschwerdeführers verletzende Abänderungen der ursprünglich erteilten Baubewilligung enthält, war von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid auf das Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Vorstellung bezüglich weiterer behaupteter wesentlicher Änderungen betreffend das Gesamtprojekt, den Gebäudeabstand, den Entladebereich der LKW's und die Entlüftungsanlage nicht einzugehen. Die behaupteten Verletzungen von Verfahrensvorschriften liegen somit ebenfalls nicht vor.

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

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 20. Juli 2004

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Rechtskraft Besondere Rechtsgebiete BaurechtBaubewilligung BauRallg6Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2002050745.X00

Im RIS seit

20.08.2004

Zuletzt aktualisiert am

10.11.2011

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at