jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/2/24 2001/05/1155

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.2004

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;
95/05 Normen Zeitzählung;

Norm

AVG §8;
BauO OÖ 1994 §29;
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z9 idF 1998/103;
BauTG OÖ 1994 §20;
ÖNORM B 1800;
ROG OÖ 1994 §32 Abs4;
VwRallg;

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

1.

des Dkfm. Dr. Adolf Schürer, 2. der Brigitte Schürer, und

3.

der Karoline Keplinger, alle in Linz, alle vertreten durch Dr. Peter Wiesauer und Mag. Johannes Mühllechner,

Rechtsanwälte in 4020 Linz, Graben 21/3, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 11. Oktober 2001, Zl. BauR-012425/13-2001-Pe/Vi, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. Swietelsky Wohnbau GmbH in Linz, Edelbacherstraße 10, 2. Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat den Beschwerdeführern zusammen Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.172,88 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Baugesuch vom 26. März 1998 (eingelangt laut Einlaufstampiglie am 14. April 1998) kam die erstmitbeteiligte Partei (kurz: Bauwerberin) beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz um die Erteilung der Baubewilligung für eine "Stadtvilla der gehobenen Kategorie" (Wohnhaus) mit drei Wohnungen und acht Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Nr. 737/7, KG X, ein. Dieses Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form und grenzt mit der südlichen Schmalseite an die öffentliche Verkehrsfläche "Pferdebahnpromenade", mit der westlichen Längsseite und der nördlichen Schmalseite an Grundstücke des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin, und mit der östlichen Längsseite an ein Grundstück der Drittbeschwerdeführerin. Das zu bebauende Grundstück ist ein Hanggrundstück; aus den Bauplänen ergibt sich eine Höhendifferenz zwischen der tiefer gelegenen südlichen Grenze (zur Straße) zur höher gelegenen nördlichen Grenze von bis zu rund 15 m.

Die Beschwerdeführer erhoben rechtzeitig vor der Verhandlung vom 30. Oktober 1998 umfangreiche Einwendungen.

Nach verschiedenen Verfahrensschritten wurde der Bauwerberin mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 15. April 1999 die angestrebte Baubewilligung mit verschiedenen Vorschreibungen erteilt; die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden teils auf den Zivilrechtsweg verwiesen, teils als unbegründet abgewiesen und teils als unzulässig zurückgewiesen.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung, welche nach Verfahrensergänzung mit Berufungsbescheid des zuständigen Mitglieds des Stadtsenates vom 17. August 1999 als unbegründet abgewiesen wurde.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 23. Dezember 1999 wurde der Vorstellung Folge gegeben, der bekämpfte Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückverwiesen. Dies wurde zusammengefasst damit begründet, dass der maßgebliche Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Geschosse mit zwei, unter bestimmten Voraussetzungen zuzüglich eines Dachgeschosses, festlege. Maßgeblich sei die Zahl der Geschosse über der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden "Vergleichsebene" (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 25. März 1997, Zl. 94/05/0044). Das über dieser Ebene liegende, als Kellergeschoss bezeichnete Geschoss sei nicht auf die zulässige Geschossanzahl anzurechnen, weil es teilweise in den Hang reiche. Darüber lägen aber nur zwei (nach dem Bebauungsplan zulässige) Vollgeschosse, darüber das Dachgeschoss. Die Zulässigkeit des Dachgeschosses (aus dem Blickwinkel der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschossanzahl) könne aber auf Grund einer Mangelhaftigkeit des Ermittlungsverfahrens noch nicht abschließend beurteilt werden. Des Weiteren seien die geplanten Lichthöfe und der geplante "Garagenriegel" so nicht zulässig (wurde näher ausgeführt).

Daraufhin modifizierte die Bauwerberin im fortgesetzten Verfahren vor der Berufungsbehörde ihr Projekt und legte neue Baupläne vor. Die Beschwerdeführer gaben eine ablehnende Stellungnahme ab.

Mit Berufungsbescheid vom 19. Juni 2000 wurde die Berufung abermals als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Baubewilligung die neuen Pläne zugrundezulegen seien.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 19. Oktober 2000 wurde der Vorstellung Folge gegeben, der Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit abermals zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückverwiesen, was im Wesentlichen damit begründet wurde, dass die Planunterlagen mangelhaft seien.

Zwischenzeitig war ein neuer Bebauungsplan (N-34-24-01-00, welcher am 23. März 1995 vom Gemeinderat beschlossen worden war; siehe das hg. Erkenntnis vom 7. März 2000, 96/05/0072), in Kraft getreten. Die Bauwerberin modifizierte unter Vorlage von Plänen vom 15. Jänner 2001 abermals das Vorhaben. Die Beschwerdeführer äußerten sich ablehnend und erstatteten ein umfangreiches Vorbringen.

Mit Berufungsbescheid vom 27. März 2001 wurde die Berufung der Beschwerdeführer abermals als unbegründet abgewiesen, und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Baubewilligung die Pläne vom 15. Jänner 2001 zugrundezulegen seien.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens (Einholung eines Gutachtens zur Frage des Ausmaßes der verbauten Fläche) die Vorstellung als unbegründet abgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde nach Hinweis auf ihre früheren Entscheidungen aus, es sei durch den am 1. August 2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan N-34-24-01-00 (kurz: neuer Bebauungsplan) zu einer Änderung der Rechtslage gekommen. Dieser neue Bebauungsplan sei hinsichtlich der Bauweise, der für zulässig erklärten Geschossanzahl, der Baufluchtlinienführung und der Festlegung der maximal zulässigen bebaubaren Grundfläche (Anmerkung: 200 m2) im Wesentlichen ident mit dem zuvor geltenden Bebauungsplan. Neu sei die - durch einen Punktraster zeichnerisch dargestellte - Festlegung, dass außerhalb der Baufluchtlinien - mit Ausnahme eines abgegrenzten Bereiches in der Südwestecke des Grundstückes - Einstellplätze und Garagen unzulässig seien (Anmerkung: dieser zuletzt genannte, rechteckige Bereich grenzt mit einer Schmalseite an die straßenseitig gelegene Grenze des zu bebauenden Grundstückes, mit einer Seite an die westliche Grenze des Grundstückes, und mit einem Teil der nördlichen Schmalseite an den etwa in der Mitte des Grundstückes gelegenen, mit Baufluchtlinien abgegrenzten, rechteckigen Bereich). Nach Darstellung des im Vorstellungsverfahren eingeholten ergänzenden Gutachtens heißt es weiter, die vorgenommene Projektmodifikation sei zulässig, es sei dadurch zu keiner Änderung der "Sache" gekommen. Die wesentlichste Änderung habe dabei den Garagenbaukörper betroffen. Auf Grund der Verkleinerung der Tiefgarage (nunmehr sechs statt acht Stellplätze) handle es sich einerseits lediglich um eine Projektseinschränkung, aber auch die vorgesehene andere Lage bewirke noch keine Änderung der "Sache".

Die Beschwerdeführer meinten, die nunmehr vorgesehene Situierung der Tiefgarage stehe mit dem Bebauungsplan nicht im Einklang, weil die Errichtung von Garagen (nur) oberirdisch in der südwestlichen Grundstücksecke vorgesehen sei. Das treffe nicht zu. Eine ausdrückliche Anordnung, dass Garagenstellplätze ausschließlich in jenem Bereich an der Südwestecke errichtet werden müssten, lasse sich den Festlegungen des Bebauungsplanes nicht entnehmen. Der gegenständliche Garagenbaukörper komme zur Gänze innerhalb der vorgesehenen Baufluchtlinien zu liegen. Da lediglich die Überdachung des Einfahrtsbereiches mit einer Tiefe von 4,5 m die vordere Baufluchtlinie überrage, in diesem Bereich jedoch keine Stellplätze vorgesehen seien, teile die belangte Behörde die Auffassung der Berufungsbehörde, dass das Vorhaben mit dem im Bebauungsplan normierten Verbot, außerhalb der Baufluchtlinien Garagen und Einstellplätze zu schaffen, nicht im Widerspruch stehe. Der Kritik der Beschwerdeführer daran, dass die an die Garage angebaute (eingeschüttete) Überdachung des Einfahrtsbereiches "über der vorderen Baugrenzlinie" (im Original unter Anführungszeichen) zu liegen komme, sei die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Freihaltung des Vorgartenbereiches entgegenzuhalten, in welcher wiederholt davon ausgegangen worden sei, dass dem seitlichen Nachbarn ein Recht auf Freihaltung von der Verbauung im Vorgartenbereich nicht zustehe. Durch die Nichteinhaltung des Abstandes zur Straße seien nur die gegenüberliegenden, nicht aber die seitlichen Nachbarn (und damit auch nicht die Beschwerdeführer) betroffen.

Der im Vorstellungsfall maßgebliche neue Bebauungsplan beschränke die bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten mit 200 m2. Nach § 2 Z 9 des OÖ. Bautechnikgesetzes (OÖ. BauTG), LGBl. Nr. 67/1994, in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 103/1998 (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0247), sei unter "bebauter Fläche" jener Grundstücksteil zu verstehen, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt werde.

Unter Berücksichtigung "der widerleglichen, die Konkretisierung des Standes der Technik im Einzelfall erleichternden Rechtsvermutung des § 40 leg. cit." lasse sich zur Interpretation der Legaldefinition des § 2 Z 9 leg. cit. die den Stand der Technik wiedergebende ÖNORM B 1800 "Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken" vom

1. Oktober 1992 samt Beiblatt "Bilderläuterungen" vom selben Datum heranziehen. Nach Punkt 3.1. dieser ÖNORM sei die bebaute Fläche diejenige Grundrissfläche, die von der lotrechten Projektion oberirdischer baulicher Anlagen begrenzt werde. Unberücksichtigt blieben dabei unter anderem bauliche Anlagen, welche die Geländeoberfläche nicht oder nicht wesentlich überragten, z.B. Licht- und/oder Luftschächte sowie -gräben, Einbringungsschächte. Die unterbaute Fläche hingegen sei diejenige Grundrissfläche, die von unterirdischen baulichen Anlagen beansprucht werde und außerhalb der bebauten Fläche liege.

Nach dem Gutachten des Amtssachverständigen der belangten Behörde vom 9. August 2001 rage das Kellergeschoss über das bei den Gebäudeansichten dargestellte Gelände hinaus. Die nach Punkt 3.1. dieser ÖNORM vorzunehmende lotrechte Projektion oberirdischer baulicher Anlagen führe dabei zum Ergebnis, dass die nach unten projezierten Eckpunkte eine Grundrissfläche - und damit eine bebaute Fläche - von 198,80 m2 bildeten. Auf die im Sinn dieser ÖNORM ermittelte Projektionsfläche des Kellergeschosses seien die Flächen folgender Bauteile nicht anzurechnen:

Das westlich gelegene Stiegenhaus deshalb, weil es allseits eingeschüttet und zur Gänze unter dem künftigen Gelände zu liegen kommen solle.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer sei auch der nördlich gelegene Lichtschacht mit Außenabmessungen von 1,8 m x 5,3 m auf die bebaute Fläche nicht anzurechnen, weil das Niveau des Schachtbodens um 1,2 m über dem angrenzenden Fußboden des Kellergeschosses liege, sodass es diesem Gebäudeteil an der Begehbarkeit mangle. Da auch die Außenwände dieses Schachtes nur geringfügig über das Gelände herausragten, handle es sich dabei um einen nach Punkt 3.1 der ÖNORM B 1800 bei der Ermittlung der gebäudebezogenen Grundrissfläche unberücksichtigt zu bleibenden Lichtschacht.

Der daran angrenzende Stiegenzugang sei nach dem Vorhaben ebenfalls zur Gänze mit Erdreich abgedeckt, somit als "unterbaute Fläche" anzusehen.

Der im Osten des Kellergeschosses geplante Lichtschacht mit Außenabmessungen von 2,22 m x 9,16 m weise einen Boden auf, der um 2,95 m über dem des angrenzenden Fußbodens des "Kellers 2" lägen, sodass auch hier nicht von einem eigenständig begehbaren Raum gesprochen werden könne. Da zudem die Außenwände des Lichtschachtes nur geringfügig über das Gelände ragten (als Abschluss sei eine Gitterabdeckung vorgesehen), handle es sich auch hier um einen "Luftschacht" (Anmerkung gemeint wohl: Lichtschacht), der gemäß den genannten Bestimmungen jener ÖNORM nicht auf die bebaute Fläche anzurechnen sei.

Auch sei die Fläche der Tiefgarage, die zur Gänze unter dem zukünftigen Gelände liege und nur nach Süden hin "offen" sei (Anmerkung: zur Straße hin), nicht auf die bebaute Fläche anzurechnen, ebensowenig wie die Flächen des Einfahrtsbereiches zur Garage, der Stiegen und der Vordächer.

Dem bewilligten Bauplan zufolge überschreite kein Gebäudeteil die Baufluchtlinien zu den Grundstücken der Beschwerdeführer. Insbesondere komme es zu keinem Unterschreiten des Seitenabstandes gegenüber dem westlichen Nachbargrundstück durch einen "balkonartigen Terrassenzubau", weil sich alle Gebäudeteile in diesem Bereich plangemäß innerhalb der durch die seitlichen Baufluchtlinien vorgegebenen bebaubaren Fläche befänden.

Der rechtswirksame neue Bebauungsplan enthalte hinsichtlich der Limitierung der Gebäudehöhe dieselben Festlegungen wie der zuvor geltende frühere Bebauungsplan. Mit der Frage, ob mit der beim bewilligten Wohnhaus vorgesehenen Anzahl von Geschossen den Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gebäudehöhe entsprochen werde, habe sich die belangte Behörde bereits ausführlich in ihrem Bescheid vom 23. Dezember 1999 auseinandergesetzt, auf welchen daher verwiesen werde. Nach dem nunmehr bewilligten Vorhaben sei das Dachgeschoss gegenüber der ersten Einreichung so weit zurückversetzt worden, dass es zur Gänze innerhalb des durch den geltenden Bebauungsplan vorgegebenen maximal zulässigen - fiktiven - Umrisse des Daches zu liegen komme (wird näher ausgeführt).

Soweit die Beschwerdeführer die Mangelhaftigkeit der Baupläne rügten, sei ihnen zu entgegnen, dass die Pläne ausreichten, um beurteilen zu können, ob sie in ihren Rechten verletzt worden seien.

Inwieweit die Beschwerdeführer durch das nunmehr bewilligte, abgeänderte Bauvorhaben unzulässige Beeinträchtigungen durch schädliche Umwelteinwirkungen zu gewärtigen hätten, hätten sie nicht näher konkretisiert. Sollten sie mit ihrem Vorbringen die bewilligten Tiefgaragen-Stellplätze meinen, sei ihnen entgegenzuhalten, dass Nachbarn im Wohngebiet die mit einer Wohnhaus-Tiefgarage für 6 Pkw verbundenen Immissionen sogar dann

hinzunehmen hätten, wenn, was hier aber ohnehin nicht der Fall sei, die Zufahrt direkt entlang der Nachbargrundgrenze verlaufe. Da sie insgesamt keine besonderen Umstände aufgezeigt hätten, die darauf hinausliefen, dass mit dem bewilligten Bauwerk mit im Wohngebiet unüblichen Immissionen zu rechnen wäre, sei auch dieser Einwand unberechtigt.

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

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Gemeinde, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise 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 wirksam geltend gemacht hat (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.).

Im Beschwerdefall ist die Oberösterreichische Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66, in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 70/1998 anzuwenden, weil das Verwaltungsverfahren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle bereits anhängig war (siehe Art. II Abs. 3 der genannten Novelle).

Nach § 31 OÖ. BauO können Nachbarn gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

Nach § 31 Abs. 4 leg. cit. sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Hiezu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer unterirdischen Garage, die, "von oben" gesehen, vor dem projektierten Wohngebäude zu liegen kommt, und von welcher man durch einen Gang unter das eigentliche Wohngebäude (und dort zu einem Lift) gelangt. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Straße aus und ist in einem Geländeeinschnitt im Straßenniveau (also im Wesentlichen ohne Gefälle) geplant (die unterirdische Situierung der Garage ergibt sich den Plänen zur Folge schon auf Grund der starken Hanglage, wobei in diesem Bereich überdies Anschüttungen geplant sind).

Das eigentliche Wohngebäude soll aus einem Dachgeschoss, einem ersten Obergeschoss, einem Erdgeschoss, einem "Kellergeschoss" sowie einem darunter liegenden weiteren Kellergeschoss (bezeichnet als "Keller 2") bestehen, wobei die Böden der verschiedenen Räume im Erdgeschoss und jene im ersten Obergeschoss nicht jeweils auf derselben Ebene liegen, was auch für das vorgesehene Niveau der Wohnung im Dachgeschoss im Vergleich zu den angrenzenden Terrassen gilt.

Das sogenannte (erste) Kellergeschoss soll Wohnzwecken dienen. Es liegt teilweise, nämlich mit dem hangseitigen Teil unter dem Niveau des angrenzenden (ursprünglichen wie projektierten) Geländes. Der im angefochtenen Bescheid genannte, nordwestlich gelegene "Lichtschacht" dient zur Belichtung des Vorraumes, der östlich gelegene, größere "Lichtschacht" mit Außenabmessungen von 2,22 m x 9,16 m, bzw. Innenabmessungen von 1,92 m x 8,56 m) der Belichtung eines Bades, einer "Bibliothek" und eines Stiegenhauses (und weiters zur Belichtung von Teilen des unter dem "Kellergeschoss" liegenden "Keller 2").

In Frage steht, ob dieses "Kellergeschoss" als Geschoss im Sinne des Bebauungsplanes zu qualifizieren ist, was die Behörden des Verwaltungsverfahrens zutreffend verneint haben.

Gemäß § 32 Abs. 4 OÖ. ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993, ist im Bebauungsplan die Höhe der Gebäude nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden.

Auszugehen ist daher davon, dass nach dem Bebauungsplan (vom Dachgeschoss abgesehen) zwei Geschosse über dem Erdboden zulässig sind. Wenngleich das "Kellergeschoss" zu Wohnzwecken vorgesehen ist, ist im Beschwerdefall maßgeblich, dass es teilweise in den Hang hineingebaut ist, sodass es schon deshalb nicht als "Geschoss" im Sinne des Bebauungsplanes anzusehen ist, mag es auch nach den Ausführungen der Berufungsbehörde und der belangten Behörde zur Gänze über der gemäß dem Bebauungsplan maßgeblichen Vergleichsebene liegen.

Dass das Dachgeschoss (in der nach Projektänderung vorgesehenen Form) unzulässig im Sinne des Bebauungsplanes wäre, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf.

Ob das sogenannte "Kellergeschoss" so geplant ist, dass die dort vorgesehene Wohnung hinsichtlich aller ihrer Räume rechtens den für hangseitige Räume geltenden Vorschriften entspricht (die Beschwerdeführer verweisen hiezu auf § 20 OÖ BauTG), betriff keine Aspekte, hinsichtlich derer ihnen ein Mitspracherecht zukommt. Gleiches gilt für die behaupteten Unklarheiten der Pläne, soweit sie das Innere des Gebäudes betreffen sollen. Es trifft im Übrigen nicht zu, dass die nunmehrigen Pläne nicht von der Grundeigentümerin, von der Bauwerberin und vom Planverfasser unterschrieben wären.

Hinsichtlich der Frage, ob die im Bebauungsplan für das Hauptgebäude vorgesehene bebaute Fläche von höchstens 200 m2 überschritten wird, gilt Folgendes: Nach § 2 Z 9 OÖ. BauTG, LGBI. Nr. 67/1994 (das Gesetz in der hier maßgeblichen Fassung LGBI. Nr. 103/1998) wird der Begriff "bebaute Fläche" wie folgt definiert: "Jener Grundstücksteil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird".

Generell ist es nicht unzulässig, ÖNORMEN zur ergänzenden Auslegung des Gesetzes heranzuziehen. Es geht aber nicht an, wie dies die belangte Behörde getan hat, an Stelle der gesetzlichen Definition des Begriffes "bebaute Fläche" jene der ÖNORM B 1800 anzuwenden. § 2 Z 9 ÖO. BauTG sagt allerdings nicht, ob oder unter welchen Voraussetzungen allenfalls untergeordnete Bauteile nicht der bebauten Fläche zuzurechnen sind. Eine nähere Auseinandersetzung mit dieser Frage ist aber deshalb entbehrlich, weil jedenfalls der an der Ostseite gelegene, über das Gelände ragende "Lichtschacht", welcher unter anderem zur Belichtung der Bibliothek im sogenannten Kellergeschoss dient, auf Grund seiner Dimension (2,22 m x 9,16 m) nicht mehr als untergeordneter Bauteil angesehen werden kann. Die Fläche dieses Lichtschachtes ist somit der bebauten Fläche zuzuzählen, womit das höchstzulässige Maß von 200 m2 schon damit überschritten ist.

Eine Auseinandersetzung mit der Frage, inwieweit im Beschwerdefall die ÖNORM B 1800, auf welche sich die belangte Behörde berief, ergänzend herangezogen werden könnte, ist somit entbehrlich.

Die Beschwerdeführer bringen auch mehrfach vor, das in den Plänen dargestellte Gelände sei "willkürlich erhöht" worden. Richtig ist, dass in den nunmehrigen Plänen das Niveau des Geländes im Bereich der oberen Grundgrenze deutlich höher kotiert ist, als in den früheren Plänen (womit sich auch ein anderer Geländeverlauf ergibt). Das bedeutet zwar für sich allein noch nicht, dass das Gelände deshalb in den nunmehrigen Plänen unrichtig dargestellt wäre, diese Frage erscheint aber unter dem Blickwinkel aufklärungsbedürftig, dass der Verlauf des Geländes für die Frage, ob Teile des "Kellergeschosses" das anliegende Gelände überragen, bedeutsam ist.

Nicht in die bebaute Fläche einzurechnen sind aber die Außenstiege und die Garage, weil sie unterirdisch angelegt sind, und auch der Vorplatz (bzw. die Zufahrt) zur Garage, weil dieser Bereich nicht "das Gelände überragt".

Wie die belangte Behörde zutreffend hervorgehoben hat, gestattet der Bebauungsplan keineswegs die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen nur im südwestlichen Eck, sondern normiert vielmehr "nur", in welchem Bereich die Errichtung von Einstellplätzen in Garagen unzulässig ist. Die Situierung der Garage innerhalb der Baufluchtlinien war daher zulässig. Die Garagenzufahrt hingegen, die nach dem maßgeblichen Projekt nicht zum Abstellen von Fahrzeugen vorgesehen ist, kann gemäß dem Grundsatz der Baufreiheit auch in dem Bereich errichtet werden, in welchem Einstellplätze und Garagen unzulässig sind.

Die belangte Behörde hat zum Umstand, dass das (eingeschüttete) "Vordach" (zur Garageneinfahrt und dem daneben befindlichen Stiegenaufgang) vor der straßenseitigen Baufluchtlinie situiert ist, ausgeführt, dass den seitlichen Nachbarn kein Recht auf Freihaltung des Vorgartenbereiches von einer Verbauung zukomme. Dem halten die Beschwerdeführer entgegen, diese Ansicht sei unzutreffend, "weil ja der bezügliche Bereich auch gleichzeitig der Bereich ummittelbar neben den Grundstücksgrenzen der Beschwerdeführer liegt (gemeint wohl: ist) und die dortige baulicht, Gestaltung direkt an den Nachbargrenzen oder im Bereich dieser Nachbargrenzen direkt in die Nachbarrechte eingreift. Der bezügliche zugrunde zu legende Bebauungsplan sieht ja diese Ausgestaltung auch im Interesse der Nachbarn vor". Dem ist zu entgegnen, dass die geplante Zufahrt, von der Straße aus gesehen, ungefähr in der Mitte des Grundstückes geplant ist, somit in erheblichem Abstand von den auf beiden Seiten gelegenen Grundstücken der Beschwerdeführer. Von einer "baulichen Gestaltung direkt an den Nachbargrenzen" oder in deren Bereich kann daher keine Rede sein.

Die belangte Behörde ist auf den Einwand der Beschwerdeführer hinsichtlich schädlicher Immissionen eingegangen (siehe die Sachverhaltsdarstellung), wobei auch anzumerken ist, dass im "ersten Rechtsgang" auf Grundlage des ersten Projektes, welches keine unterirdische Garage (für 6 PKW) vorsah, sondern überdachte, nach vorne offene Abstellplätze für 8 PKW über die gesamte Breite des Grundstückes, entsprechende Gutachten eingeholt wurden. Weshalb vor diesem Hintergrund die Auffassung der belangten Behörde unrichtig sein sollte, dass (auch bzw. umso mehr) beim nunmehrigen Vorhaben mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen sei, unrichtig sein soll, legen sie nicht dar.

Dass das "Kellergeschoss" einen "Balkon" im Ausmaß von 5 m x 10 m aufwiese, welcher die Baufluchtlinien überrage und "durch seine Ausdehnung nach Westen auch die zulässigen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen" unterschreite (an anderer Stelle sprechen die Beschwerdeführer von einem "balkonartigen Terrassenzubau"), ist nach den Bauplänen unzutreffend, worauf schon die Berufungsbehörde verwiesen hat.

Da aber die belangte Behörde in Verkennung der Rechtslage davon ausging, dass die im Bebauungsplan für das Hauptgebäude vorgesehene Fläche von 200 m2 nicht überschritten werde, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, sodass er (schon deshalb) gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war. Im fortgesetzten Verfahren wird auch auf die Frage der widersprüchlichen Darstellung des Geländeverlaufes einzugehen sein.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 24. Februar 2004

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Verwaltungsrecht allgemein Rechtsquellen VwRallg1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2001051155.X00

Im RIS seit

26.03.2004

Zuletzt aktualisiert am

03.03.2014

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at