

TE Vwgh Erkenntnis 2002/6/20 2000/06/0181

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.06.2002

Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;

L82000 Bauordnung;

L82005 Bauordnung Salzburg;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauRallg;

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3 idF 1997/038;

ROG Slbg 1998 §33 Abs4 Z1 idF 1999/010;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Rosenmayr als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Lamprecht, über die Beschwerde

1. der B T, 2. des W T, 3. der A H und 4. des H H, alle in A, sämtliche vertreten durch Dr. Wolfgang Stolz, Rechtsanwalt in 5550 Radstadt, Schernbergstraße 19, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 18. September 2000, Zi. 1/02-37.233/11-2000, betreffend Nachbareinwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. Marktgemeinde Altenmarkt und 2. M S in A), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von EUR 1089,68 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau vom 8. August 1996 wurde der zweitmitbeteiligten Partei die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Gebäudes mit dem Verwendungszweck "Fitnesscenter" auf der in ihrem Eigentum stehenden Grundparzelle Nr. 387/3 der KG A erteilt. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer des Grundstückes Nr. 394/7 der KG A, welches an das vorgenannte Baugrundstück nordöstlich angrenzt.

Eine baubehördliche Überprüfung des Baufortschritts durch Organe der Bezirkshauptmannschaft

St. Johann im Pongau am 14. August 1997 bzw. 9. Juli 1998 ergab, dass vom Inhalt der Baubewilligung vom 8. August 1996 nicht nur geringfügig abgewichen worden sei, weil durch die Abweichung der Ausbildung der Dachgauben an der nordostseitigen Gebäudefront der Mindestabstand zu der Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht eingehalten werde. Nach den Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen wurden die Gauben so ausgestaltet, dass sie von der bestehenden Hauptfront ausgehend bündig durchgezogen wurden. Das im genehmigten Projektplan dargestellte Vordach, welches Bestandteil der gesamten Dachfläche hätte sein sollen, sei dabei entfallen. Zusätzlich sei die Parapethöhe des Fensters soweit nach unten verlegt worden, dass die Fensterflächen in das nunmehr nicht ausgeführte Vordach reiche, während im genehmigten Plan die Parapethöhe über die Dachfläche hätte angesetzt sein sollen. Die dadurch entstehende Front im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Gauben betrage 9,6 m, die Gesamtlänge der Nordostfront hingegen 21 m. Das Verhältnis der Länge der Fronten im Bereich der Gauben verhalte sich zur Gesamtfront wie 1 : 2,2, was einem Prozentsatz von 46 % entspreche. Dies bedinge einen erforderlichen Abstand im Bereich der Gauben von 6,95 m zum Grundstück der Beschwerdeführer. Tatsächlich liege aber ein Abstand in diesem Bereich von nur 6,36 m vor. Die Abstandsunterschreitung betrage daher 59 cm.

Auf Grund dieser Sachverständigenäußerung beantragte die zweitmitbeteiligte Partei am 28. Juni 1999 die baubehördliche Bewilligung für die Änderung der nordostseitigen Front des Gebäudes. Das Änderungsprojekt sieht vor, dass die Gauben in geänderter Form ausgeführt und die Parapethöhe der Fenster in den Gauben tiefer gelegt würden, sodass der geschlossene Vordachbereich nicht mehr über die ganze Front auf gleicher Höhe durchgehe. Das Vordach im Gaubenbereich werde verlängert und auch entsprechend seitlich über die beiden Gauben hinaus gezogen, sodass einerseits keine durchgehende Front zwischen Gaubenfläche und darunter liegender Außenfront gegeben und andererseits für die Abstandsberechnung auf der Höhe der beiden Gauben die verlängerte Hauptdachtraufe heranzuziehen sei. Die Dachgauben würden wesentlich flacher in der Dachneigung ausgebildet werden als ursprünglich geplant, wobei die Firsthöhe der beiden Dachgauben auf eine Höhe von 853,08 m ü.A. und somit 60 cm niedriger als im genehmigten Einreichprojekt zur Ausführung gelangen würden. Die Traufen der beiden in neuer Form geplanten Dachgauben lägen in einer Höhe von 852,62 m ü.A., was um rund 30 cm niedriger sei als nach dem ursprünglich genehmigten Projekt.

Der bautechnische Sachverständige erhob gegen die geplanten Änderungen keine Einwände, weil durch die geplante Form der Vordachgestaltung im Bereich der beiden Gauben keine durchgehende Front gegeben und die beiden Traufen der Dachgauben für die Abstandsberechnung des gesetzlich erforderlichen Mindestabstandes zum nordseitig angrenzenden Grundstück der Beschwerdeführer nicht heranzuziehen seien. Hinsichtlich der neu auszubildenden Dachtraufe im Bereich der beiden Gauben stellte der Sachverständige fest, dass die maßgebliche Traufenhöhe bezogen auf das Urfelde 8,14 m betrage und der sich daraus ergebende Mindestabstand sich mit 6,11 m errechne, sodass der tatsächlich eingehaltene Abstand von 6,36 m dem Gesetz entspreche. Das neu geplante Vordach vor den beiden Dachgauben rage 1,5 m über die nordostseitige Gebäudefront hinaus und somit im Sinne der Bestimmungen von vortretenden Bauteilen nach § 8 Bautechnikgesetz ebenfalls nicht über das zulässige Ausmaß in den gesetzlichen Mindestabstand hinein.

Die Beschwerdeführer wendeten sich gegen die Bewilligung der geplanten Änderung und machten eine Verletzung des gesetzlichen Mindestabstandes geltend.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau vom 23. März 2000 wurde der zweitmitbeteiligten Partei die beantragte baubehördliche Bewilligung zur Durchführung der vom bautechnischen Amtssachverständigen in seinem Befund und Gutachten vom 30. Dezember 1999 in Verbindung mit der Stellungnahme vom 8. Februar 2000 näher beschriebenen baulichen Maßnahmen (Änderung der Ausbildung des nordostseitigen Vordaches und der nordostseitigen beiden Dachgauben am Gebäude Urbisweg 547, Grundparzelle 387/3 der KG Altenmarkt) unter Vorschreibung von Auflagen erteilt.

Die Baubehörde erster Instanz ging in Übereinstimmung mit den Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen im Wesentlichen davon aus, auf Grundlage des Einreichplanes des Architekten Dipl.-Ing. J. P. J. habe die Baubewilligung vom 8. August 1996 die Errichtung zweier Dachgauben an der Nordostseite des gegenständlichen Gebäudes vorgesehen, deren Fronten nach außen fassadenbündig in etwa in der Mitte der Front hochgezogen, eine Länge von 9 m aufgewiesen hätten, wobei das Vordach der Hauptdachfläche über die ganze Front in einer Länge von 21 m durchgegangen sei. Im nunmehr vorgelegten Projekt sei vorgesehen, die Gauben in geänderter Form auszuführen, wobei die Parapethöhe der Fenster in den Gauben tiefer zu liegen komme, sodass der geschlossene Vordachbereich

nicht mehr über die ganze Front auf gleicher Höhe durchgehe. Im Gaubenbereich solle das Vordach verlängert und auch entsprechend seitlich über die beiden Gauben hinausgezogen werden. Dadurch sei keine durchgehende Front zwischen Gaubenfläche und darunter liegender Außenfront gegeben. Im Bereich der Dachgauben sei eine verlängerte Hauptdachtraufe vorgesehen, die für die Berechnung des Abstandes relevant sei. Das geplante Vordach rage 1,5 m über die Gebäudefront hinaus. Die Gauben selbst würden sowohl in First- als auch in Traufenhöhe niedriger ausgeführt als im bereits bewilligten Projekt. Sowohl im bewilligten als auch im nunmehr gegenständlichen Projekt stelle der Gaubenteil gegenüber dem Traufenbereich des Vordaches einen untergeordneten Bereich dar.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Nach Durchführung einer ergänzenden Bauverhandlung unter Beiziehung des hochbautechnischen Amtssachverständigen wies die belangte Behörde mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 18. September 2000 diese Berufung als unbegründet ab.

Nach Darstellung des Verfahrensganges und der wesentlichen Rechtslage führte sie begründend aus, entscheidungsrelevant bei der gegenständlichen Beurteilung sei die Rechtsfrage, ob durch die Dimension der ausgeführten bzw. beantragten Dachgauben und die neue Traufenausbildung die Traufe des Hauptbaukörpers oder eine neue Traufe durch die Aufbauten für die Abstandsberechnung heranzuziehen sei. Bei der Beurteilung dieser Frage werde auf die Anmerkungen zur Regierungsvorlage 1985 verwiesen, wonach bei Berechnung des Nachbarabstandes gemäß § 25 Abs. 3 des Bebauungsgrundlagengesetzes die Baubehörde durchwegs bei den Fronten der Giebelseiten nicht nur bei Satteldächern, sondern auch bei Schopf- oder Krüppelwalmdächern von der Höhe der Haupttraufen an den beiden seitlichen Enden der Giebelfront ausgegangen seien. Tatsächlich besäßen Krüppelwalmdächer an der Giebelfront eine eigene, höher gelegene Traufe als die an den Seiten befindlichen Haupttraufen des Daches. Da aber der Nachbarabstand von der Höhe bis zur obersten Dachtraufe der jeweiligen Front zu berechnen sei, habe bei wörtlicher Auslegung der Gesetzesstelle ein Haus mit Krüppelwalmdach an den Giebelfronten einen größeren Mindestabstand einzuhalten als ein solches mit Satteldach gleicher Firsthöhe, obwohl ein Krüppelwalmdach für den Nachbarn vom Standpunkt der Belichtung und Besonnung günstiger sei als ein Satteldach. Ein solches Gesetzesverständnis werde nun durch die Ergänzung des Gesetzestextes des § 25 Abs. 3 letzter Satz BGG ausgeschlossen. Hierunter fielen auch Traufen über der Gaube eines einzelnen Fensters im Dachgeschoss, nicht etwa Traufen über durchlaufende Gaubenbänder und dgl. Aus der Beschreibung des beigezogenen hochbautechnischen Amtssachverständigen gehe eindeutig und schlüssig hervor, dass es sich bei den beiden Dachgauben um bündig an der Front hochgezogene Elemente handle, die jeweils von einem flachen Satteldach überdeckt würden. Diese beiden Dachaufsätze seien laut Einreichplan durch einen Abstand von rund 55 cm getrennt und stellten eine Verlängerung des Vordaches dar, welches die Aufgabe habe, Regenwässer im Falle eines starken Regens, Schlagregens, sowie allfälliger Schneeschmelzwässer abzuleiten. Nach der Einschätzung des Sachverständigen seien die bewilligten Gauben sowie die Dachaufbauten (Vordach) als "untergeordnete Elemente" zu werten, weil die gesamte Dachfläche im Nordosten des Satteldaches eine räumliche Ausdehnung von 24 m Länge mal 4 m Höhe habe. Angesichts der errechneten bzw. verglichenen Gesamtausmaße des Daches, der Dachneigung und der Ansichtsflächen der Gauben sowie des Ausmaßes der möglichen Beeinträchtigungen hinsichtlich Beschattung sei als erwiesen anzusehen, dass die nunmehr bewilligten Gauben in Bezug auf das Gesamtdach des großen Baukörpers und auf die Gesamtlänge des maßgebenden Satteldaches sowie auf die Grundform des Baukörpers als untergeordnete Bauteile zu werten seien. Auch handle es sich nicht um ein "Gaubenband", sondern um zwei einzelne, unterbrochene Einzelgauben. Aus diesem Grunde sei die vorhandene Dachtraufe des Satteldaches des Hauptbaukörpers nach wie vor die Bezugshöhe für die Ermittlung des Abstandes zur Grundstücksgrenze. Daraus resultiere, dass eine Abstandsunterschreitung nicht habe nachgewiesen werden können.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der lediglich Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht wird.

Die beschwerdeführenden Parteien erachten sich in ihrem Recht auf rechtsrichtige Anwendung des § 25 Abs. 3 Slbg. BGG verletzt.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete - ebenso wie die zweitmitbeteiligte Partei - eine Gegenschrift, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren, das sich nur auf das eingereichte, vom ausdrücklichen Antrag des Bauwerbers umfasste Projekt beziehen kann. Nur dieses ist demnach Gegenstand der Baubewilligung. Im Beschwerdefall liegt eine - rechtskräftige - Genehmigung eines Projektes schon vor, die auch weiter dem Rechtsbestand angehört. Gegenstand des nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof anhängigen Verfahrens sind lediglich die Änderungen im Dachbereich dieses ursprünglichen Projektes.

Nach § 25 Abs. 3 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 38/1997, gilt für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche 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 hiebei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluss auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen).

Die Bestimmung des § 25 Abs. 3 BGG ist hinsichtlich der bei Errechnung der Mindestabstände heranzuziehenden zulässigen Gebäudehöhe (nach Wegfall des § 11 BGG, der in seinem Abs. 3 eine der Regelung des § 33 Abs. 4 Z. 1 ROG entsprechende Bestimmung enthielt) im Sinne einer systemkonformen Interpretation auch weiterhin in einer Zusammenschau mit der einem ähnlichen Schutzzweck dienenden Bestimmung des § 33 Abs. 4 Slbg. ROG zu sehen.

Gemäß § 33 Abs. 4 Z. 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, LGBl. Nr. 44/1998, in der Fassung LGBl. Nr. 10/1999, fallen im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten u.dgl) nicht unter die Höhenbegrenzung.

In Ausführung der Beschwerde bringen die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, aus den Anmerkungen zur Regierungsvorlage 1985 lasse sich entnehmen, dass vor allem Traufen über der Gaube eines einzelnen Fensters im Dachgeschoß nicht als oberste Dachtraufe zu gelten haben, weil sie die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse nicht negativ beeinflussen. Anders solle es sich jedoch bei Traufen über durchlaufenden Gaubenbändern und vergleichbaren Gebilden verhalten. Demgegenüber habe die Behörde den rechtlichen Standpunkt vertreten, es handle sich bei der vorliegenden Dachkonstruktion nicht um ein Gaubenband. Dem sei entgegen zu halten, dass es sich jedoch auch nicht um eine Traufe über der Gaube eines einzelnen Fensters im Dachgeschoß handle. Die belangte Behörde habe bei ihrer Beurteilung auch unberücksichtigt gelassen, dass jede der (zwei) Gauben eine Breite von rund 4,4 m aufweise, und sie auf Grund ihres geringen Abstandes von lediglich rund 50 cm als ein einheitlicher Baukörper größeren Ausmaßes zu beurteilen gewesen wären. Dass es sich bei den beiden Gauben nicht nur um untergeordnete Bauteile handle, lasse sich auch daraus erkennen, dass diese mit einer Gesamtbreite von 8,8 m bei einer Gesamtlänge der Nordostfront von 21 m immerhin 43 % der Gesamtfront erreichten. Es sei auch nicht Sinn des § 25 Abs. 3 BGG, einer Umgehung der nachbarrechtlichen Schutzvorschriften Tür und Tor zu öffnen. Um eine solche Umgehung handle es sich aber im Beschwerdefall, zumal die geplante bauliche Maßnahme ausschließlich den Zweck verfolge, die gegenüber der Baubewilligung bescheidwidrig ausgeführte Baumaßnahme zu legalisieren. Aus den Einreichplänen ergäbe sich, dass die Gauben der Frontseite Teile der nordostseitigen Gebäudefront und nicht (vereinzelte) Teile des Daches seien. Die Entwässerung des Gebäudes im Bereich der Gauben erfolge über die Traufen derselben. Durch die geplante Baumaßnahme solle lediglich im Bereich unterhalb der Dachgauben das Dach verlängert werden. Wenn in diesem Zusammenhang die belangte Behörde davon ausgehe, dass dieses geplante Vordach unter den Gauben nicht nur Gestaltungselement sei, sondern auch die Funktion habe, Schlagregen, Schnee und Abwässer aufzunehmen bzw. abzuleiten, stelle sich die Frage, wie diese Niederschläge bisher abgeleitet worden seien, wenn nicht über die Dächer der Dachgauben. Auch daraus könne ersehen werden, dass dem unter den Gauben einzuhaltenden Vordach ausschließlich optische Bedeutung zukomme und es lediglich zur Herabsetzung der Traufenhöhe am Gebäudeteil im Bereich der Gauben diene. Die belangte Behörde hätte entsprechend dem § 25 Abs. 3 BGG die Dachtraufen der Gauben für die Mindestabstandsberechnungen heranziehen müssen, wobei sich ein Mindestabstand von 7,8 m ergeben hätte, der im Beschwerdefall bei weitem unterschritten würde.

Soweit hier erheblich, sind im - der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer zugewandten - nordöstlichen

Dachgeschoß zwei jeweils 4,4 m breite Gauben (mit je zwei Doppelfenstern) bei einem Abstand zueinander von 55 cm vorgesehen (deren First verläuft demnach quer zum First des Hauptdaches). Die Höhe des (Haupt-)Firstes ist planlich mit 11,80 m angegeben, jene der gegenständlichen Gauben mit 10,11 m, jene der Traufen der Gauben mit 9,35 m, und die der Traufe des (heruntergezogenen) Vordaches mit 8,13 m. Die (der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführer zugewandte) Front der Gauben weist planlich denselben Abstand zur Grundgrenze auf, wie die darunter liegende Gebäudefront (ist demnach weder vor- noch zurückversetzt). Das Vordach ragt 1,50 m über die Gebäudefront hinaus. Nach den auf Grundlage der Stellungnahmen des Amtssachverständigen von der belangten Behörde ihrem Bescheid zugrundegelegten Feststellungen weisen die beiden Gauben einschließlich des Zwischenteils eine Gesamtbreite von 9,35 m auf. Dies wiederum entspricht in Hinblick auf die Gesamtlänge der Gebäudefront von 21 m etwa 44,5 %.

Die vorliegenden Dachgauben können im Sinne der § 33 Abs. 4 Z. 1 ROG nicht als "untergeordnete Bauteile" angesehen werden. Sie machen mit ihren 8,80 m 41% der Gesamtlänge der Gebäudefront, in ihrer durch ihre Nähe bewirkten gesamten Erscheinung, also einschließlich des 55 cm-Abstands, 44,5 % aus. Im Gesamtbild erscheinen sie wie eine Aufstockung des Gebäudes in dem zuletzt genannten Ausmaß; das Tieferziehen der Dachtraufe in der Länge der Gauben kann an ihrem nicht bloß untergeordneten Charakter nichts ändern. Die gegenständlichen Gauben wären somit bei der Abstandsberechnung zu berücksichtigen gewesen.

Da die belangte Behörde dies verkannt hat, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG auszuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die § 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 20. Juni 2002

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:2000060181.X00

Im RIS seit

26.08.2002

Zuletzt aktualisiert am

22.09.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at