

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/12/5 99/06/0159

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.12.2000

## Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Steiermark;

L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Steiermark;

L82000 Bauordnung;

L82006 Bauordnung Steiermark;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauG Stmk 1995 §26 Abs1 Z1;

BauRallg;

ROG Stmk 1974 §23 Abs5 lit a;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schlegel, über die Beschwerde des O S in G, vertreten durch Dr. K B, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 20. September 1999, GZ A 17 - C - 25.388/1998 - 3, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. Dipl. Ing. D S, 2. Dipl. Ing. F S, beide in G), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Landeshauptstadt Graz Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Baugesuch vom 30. November 1998 (bei der Behörde eingelangt am 1. Dezember 1998) kamen die mitbeteiligten Parteien (in der Folge kurz: Bauwerber; beide sind Architekten) um baubehördliche Bewilligung der Nutzungsänderung näher bezeichneter Räume in einem bestehenden Haus von "teilweise Wohnnutzung - Privatbüro" in "Architekturbüro" ein. Die vorgesehenen Änderungen betreffen den von den Bauwerbern in einer Anlage zum Baugesuch als "Bürotrakt" bezeichneten Teil dieses Gebäudes; in dieser Beilage heißt es, gemäß einem näher bezeichneten Bescheid vom

9. Februar 1995 sei nur ein Raum im Erdgeschoß als privater Büroraum bewilligt worden. Da aber das Gesamtprojekt ein Architekturbüro mit Archivräumen im Kellergeschoß und drei Büroräumen samt den erforderlichen Nebenräumen in zwei Geschossen vorsehe und somit einen abgeschlossenen Bürotrakt innerhalb des Gesamtobjektes "Wohn- und Bürohaus S ..." darstelle, sei es unerlässlich, ein Nutzungsänderungsverfahren einzuleiten. Das Ansuchen stütze sich auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. April 1997, Zl. 96/06/0296, in welchem ein gleich gelagerter Fall (Büronutzung im reinen Wohngebiet) zu Gunsten des Bewilligungswerbers und gegen die belangte Behörde entschieden worden sei.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als "reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Den Plänen zufolge sollen im Kellergeschoß drei Kellerräume in "Büro Archiv" (12,90 m<sup>2</sup>), "Archiv Büro" (9,84 m<sup>2</sup>) und "Modellbearbeitung" (9,84 m<sup>2</sup>) umgewidmet werden. Im Erdgeschoß befinden sich ein "Büro" (33,99 m<sup>2</sup>), weiters ein Vorraum zu diesem Büro (mit eigenem Eingang von außen) sowie Nebenräume (zwei WC, ein weiterer Vorraum, ein Abstellraum), im Obergeschoß sollen ein "Arbeitsraum" in ein Büro ("Büro 2" - 25,02 m<sup>2</sup>) und ein als "Zimmer" bezeichneter Raum ebenfalls in ein Büro ("Büro 3" - 16,37 m<sup>2</sup>) umgewidmet werden, im Obergeschoß gibt es weiters einen Vorraum und ein WC. Den Plänen zufolge sind diese drei Geschosse einerseits durch ein eigenes Stiegenhaus erschlossen, andererseits aber auch durch ein Stiegenhaus im Gebäudeinneren zugänglich.

In der mit Erledigung vom 5. Feber 1999 anberaumten Bauverhandlung erhob der Beschwerdeführer (als Nachbar) nebst anderen Personen Einwendungen gegen das Vorhaben, und machte geltend, das Vorhaben stehe im Widerspruch mit der Flächenwidmung "Reines Wohngebiet". Bei einer Bürofläche von ca. 114 m<sup>2</sup> könne davon ausgegangen werden, dass es sich hier um einen Betrieb mit mindestens 10 - 12 Mitarbeitern handle, was eine Steigerung des Verkehrsaufkommens durch Parteienverkehr und Mitarbeiter um mehr als 100 % erwarten lasse, verbunden mit einer unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigung (durch Abgase, dies insbesondere deshalb, weil die Parkplätze vor seinem Grundstück angeordnet seien). Die Bauwerber gaben in der Bauverhandlung an, es seien maximal 5 Dienstnehmer im Büro beschäftigt. Auf dem Bauplatz befänden sich sechs genehmigte Pkw-Abstellflächen (2 Stellplätze in einer im Hausverband befindlichen Garage, 4 Pkw-Abstellplätze im Freien).

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 3. März 1999 wurde die angestrebte Nutzungsänderung mit der Auflage bewilligt, das für die Erste Löschhilfe pro Büroeinheit im allgemein zugänglichen Bereich mindestens ein näher bezeichneter Feuerlöscher bereitzustellen sei. Die Einwendungen der Nachbarn wurden teils abgewiesen und teils auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, heißt es begründend, auf dem gegenständlichen Bauplatz befinde sich ein ganz unterkellertes, zweigeschossiges Wohngebäude mit angebauter Kleingarage für zwei Pkw, sowie eine Abstellfläche für vier Pkw. Die Bewilligung für dieses Vorhaben sei mit Bescheid vom 24. Juni 1994 in der Fassung des Berufungsbescheides vom 9. Februar 1995 erteilt worden. Die Benützungsbewilligung datierte vom 27. Oktober 1998.

Das gegenständliche Bauansuchen umfasse die Änderung der Nutzung von Räumlichkeiten im Kellergeschoß, Erdgeschoß und erstem Obergeschoß von Wohnen auf Architekturbüro, wobei die Nutzungsänderung (gemeint: das Ausmaß der davon betroffenen Flächen) im Kellergeschoß 32,58 m<sup>2</sup>, im Erdgeschoß 42,95 m<sup>2</sup> und im Obergeschoß 41,39 m<sup>2</sup> betrage. Laut Auskunft der Bauwerber in der mündlichen Verhandlung würden höchstens fünf Dienstnehmer beschäftigt sein.

Nach Wiedergabe des § 23 Abs. 5 lit. a des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1994 (ROG) heißt es weiter, das beantragte Vorhaben sei weder als Wohnnutzung anzusehen noch sei es für eine Nutzung bestimmt, die zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes diene. Zulässig sei aber noch eine weitere Nutzung, nämlich eine solche, die dem Gebietscharakter nicht widerspreche. Bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens unter dem Gesichtspunkt "Widerspruch zum Gebietscharakter" komme es nicht jedenfalls darauf an, dass schon vergleichbare Betriebe im Gebiet existierten, sondern es sei zu prüfen, ob durch die teilweise Nutzung eines bisher als Einfamilienhauses bewilligten Gebäudes als Architekturbüro ein Widerspruch zum Gebietscharakter gegeben sei. Ein solcher Widerspruch könne nach Auffassung der Baubehörde entweder dadurch entstehen, dass ein Gebäude auf Grund seiner Größe und Konfiguration im Widerspruch zu bestehenden Gebäuden stehe, oder dass mit einer wohnfremden Nutzung auch entsprechende betriebstypische Immissionen verbunden sein könnten, die ebenfalls

einen Widerspruch zum Gebietscharakter darstellten. Vorliegendenfalls seien die für die Dienstnehmer eines Büros von Gesetzes wegen geforderten Pflichtabstellplätze bereits vorhanden, sodass von der beantragten Nutzungsänderung keine dem Gebietscharakter widersprechenden Beeinträchtigungen ausgehen könnten.

Dagegen erhob (unter anderem) der Beschwerdeführer Berufung.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend heißt es nach Wiedergabe des Verfahrensganges und der Berufungen insbesondere, gemäß § 26 Abs. 1 Z. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 (Stmk. BauG) besitze der Nachbar vorliegendenfalls ein Mitspracherecht insofern, als das Bauvorhaben mit dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan und mit Bebauungsrichtlinien übereinstimmen müsse, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden sei.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid sei eine Änderung des Verwendungszweckes eines Wohnhauses in einem baulich unveränderten Gebäude in ein Architekturbüro genehmigt worden, wobei auf Grund der Größe dieses Büros und der Angaben der Bauwerber maximal fünf Dienstnehmer beschäftigt werden könnten. Die Bewilligung zusätzlicher Pkw-Stellplätze sei mit dem erstinstanzlichen Bescheid nicht erfolgt, weil bereits sechs Stellplätze zur Verfügung stünden und somit die erforderliche Anzahl an solchen Stellplätzen vorhanden sei. Dem Verwaltungsakt sei nicht zu entnehmen, dass auf Grund der Veränderung des Verwendungszweckes Immissionen verursacht würden, weil ein Architekturbüro auf Grund der Tätigkeit der dort beschäftigten Dienstnehmer keine Immissionen verursachen könne.

Zweifellos könne angenommen werden, dass das gegenständliche Vorhaben weder für eine Wohnnutzung noch für eine Nutzung bestimmt sei, die zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes diene. Allerdings sei nach § 23 Abs. 5 lit. a ROG auch eine (weitere, andere) Nutzung zulässig, nämlich dann, wenn diese dem Gebietscharakter nicht widerspreche. Diesbezüglich komme es nicht darauf an, ob schon vergleichbare Betriebe im betreffenden Gebiet existierten, maßgeblich sei vielmehr, ob ein Widerspruch zum Gebietscharakter gegeben sei (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 24. April 1997, Zl. 96/06/0269).

Der Aktenlage sei zu entnehmen, dass ein bereits bewilligtes Wohnhaus teilweise als Architekturbüro genutzt werden solle, wobei davon ausgegangen werden könne, dass dieses Büro dem Gebietscharakter nicht widersprechen könne. Die Arbeiten eines Architekten seien auch bei Beschäftigung von fünf Dienstnehmern nicht geeignet, den Gebietscharakter eines Wohngebietes zu beeinträchtigen oder zu diesem im Widerspruch zu stehen. Es könnten keine zusätzlichen Immissionen verursacht werden, weil Gegenstand des bekämpften erstinstanzlichen Bescheides die Änderung des Verwendungszweckes sei, nicht jedoch die Bewilligung von Pkw-Abstellplätzen, sodass die von den Nachbarn befürchteten Immissionen auf Grund der bereits vorhandenen Anzahl an Pkw-Stellplätzen nicht vermehrt werden könnten. Es sei somit der Auffassung der Behörde I. Instanz beizutreten, dass durch dieses Architekturbüro eine Nutzung bewilligt werde, die dem Gebietscharakter nicht widerspreche. Ein Verfahrensmangel dahingehend, dass es die Behörde I. Instanz unterlassen habe, ein ärztliches Gutachten hinsichtlich der zu erwartenden Lärm- und Geruchsbelästigungen einzuholen, sei nicht gegeben, weil von diesem Architekturbüro keine unzumutbaren Immissionen ausgehen könnten und daher eine entsprechende Prüfung entbehrlich erscheine.

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 in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Auch die Bauwerber haben eine Gegenschrift erstattet und die Abweisung der Beschwerde beantragt. Kostenersatz wird nicht angesprochen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwohen:

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.). Das gilt auch für den Nachbar, der i.S. des § 42 AVG idF der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998 die Parteistellung behalten hat.

Gemäß § 26 Abs. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, LGBl. Nr. 59 (Stmk. BauG), kann der Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv öffentlich-rechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über

"1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan und mit Bebauungsrichtlinien, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;

2. ..."

Gemäß § 23 Abs. 5 lit. a ROG sind "reine Wohngebiete" Flächen, die ausschließlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Nutzungen, die zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen u. dgl.) oder die dem Gebietscharakter nicht widersprechen, zulässig sind.

Zutreffend haben die Behörden des Verwaltungsverfahrens erkannt, dass gemäß dieser Gesetzesstelle auch eine Nutzung zulässig ist, die dem Gebietscharakter nicht widerspricht (siehe dazu das bereits im Verwaltungsverfahren genannte hg. Erkenntnis vom 24. April 1997, Zl. 96/06/0269, betreffend die Zulässigkeit eines Zeichenbüros im reinen Wohngebiet, aber auch das zwischenzeitig ergangene hg. Erkenntnis vom 23. September 1999, Zl. 98/06/0140, betreffend einen Frisiersalon).

Die Behörde I. Instanz hat hiezu ausgeführt, ein Widerspruch zum Gebietscharakter könne entweder dadurch entstehen, dass ein Gebäude auf Grund seiner Größe und Konfiguration im Widerspruch zu bestehenden Gebäuden stehe, oder dass mit einer wohnfremden Nutzung auch entsprechende betriebstypische Immissionen verbunden sein könnten. Sollte diese Argumentation als abschließend und nicht bloß als demonstrativ verstanden werden, wäre die Betrachtungsweise zu eng, weil eine Nutzung außer zu Wohnzwecken oder zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes auch aus anderen Gründen dem Gebietscharakter widersprechen kann. Insbesondere kann eine Nutzung von Räumlichkeiten zu Bürozwecken auch dann dem Gebietscharakter widersprechen, wenn diese Nutzung nicht immissionsträchtig ist. Allerdings bedeutet der in der Beschwerde hervorgehobene Umstand, wonach den Ermittlungen des Stadtplanungsamtes zufolge (gemeint ist wohl der Befund vom 28. November 1994, Blatt 9 des Verwaltungsaktes) in den an das beschwerdegegenständliche Grundstück anliegenden Grundstücken ausschließlich reine Wohnnutzung vorhanden sei, nicht, dass die vorgesehene Nutzungsänderung deshalb jedenfalls mit dem Gebietscharakter im Widerspruch stünde, was dem Beschwerdeführer vorweg zu entgegnen ist (unabhängig von der Frage, ob ihm hinsichtlich dieses Aspektes ein Mitspracherecht zukommt).

Da dem Beschwerdeführer als Nachbarn gemäß § 26 Abs. 1 Z. 1 Stmk. BauG kein Mitspracherecht hinsichtlich der Einhaltung der einzelnen Widmungskategorien des Flächenwidmungsplanes schlechthin zukommt, sondern nur aus dem Blickwinkel des Immissionsschutzes (vgl. dazu die in Hauer, Steiermärkisches Baurecht<sup>3</sup>, in E 44 zu § 26 Stmk. BauG wiedergegebene Judikatur zur vergleichbaren Rechtslage nach der Steiermärkischen Bauordnung 1968), hatte die belangte Behörde im Berufungsverfahren fallbezogen nur diesen Aspekt zu prüfen (was sie auch zutreffend erkannt hat). Dies gilt sinngemäß gleichermaßen für das Beschwerdeverfahren.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Behörden des Verwaltungsverfahrens zu Unrecht weder ein Gutachten zur Frage der projektbedingt zu erwartenden Immissionen noch ein medizinisches Gutachten hinsichtlich der Frage der Auswirkungen der zu erwartenden Immissionen eingeholt haben, wobei die Betriebstype zu beurteilen gewesen wäre.

Vor dem Hintergrund des Beschwerdefalles kann darin, dass Gutachten betreffend die zu erwartenden Immissionen und deren Auswirkungen nicht eingeholt wurden, kein wesentlicher Verfahrensmangel erblickt werden, wobei im Beschwerdefall dahingestellt bleiben kann, ob die Beurteilung der zu erwartenden Immissionen an Hand der Betriebstype oder des konkreten Projektes vorzunehmen gewesen wäre. Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Beurteilung der Behörden des Verwaltungsverfahrens, dass von einem derartigen Architekturbüro (das in drei Büroräumen mit den dargestellten Nebenräumen untergebracht ist) auch unter Bedachtnahme auf die damit zusammenhängenden Fahrbewegungen nach allgemeiner Erfahrung weder bei typologischer Betrachtung noch bei Betrachtung des konkreten Vorhabens Immissionen zu erwarten sind, die im Widerspruch zur hier maßgeblichen Flächenwidmung stünden. Besondere Gründe, solche Gutachten dennoch einzuholen, sind nicht erkennbar.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 5. Dezember 2000

**Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6  
Planung Widmung BauRallg3

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2000:1999060159.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

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