jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2014/4/24 2011/06/0135

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.04.2014

Index

L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Salzburg;
L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauPolG Slbg 1997 §9 Abs1 Z6;
BauRallg;
BauTG Slbg 1976 §20 Abs1;
BauTG Slbg 1976 §20;
BauTG Slbg 1976 §24 Abs1;
BauTG Slbg 1976 §24 Abs3;
BauTG Slbg 1976 §24;
ROG Slbg 2009 §56 Abs5;
ROG Slbg 2009 §57 Abs2;
ROG Slbg 2009 §57 Abs3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch und die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag. Merl sowie den Hofrat Mag. Haunold als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Uhlir, über die Beschwerde der B S in Salzburg, vertreten durch Dr. Philipp Götzl, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Imbergstraße 19, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 11. Juli 2011, Zl. MD/00/54790/2010/029 (BBK/56/2010), betreffend Einwendungen gegen ein Bauverhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. T und 2. W T, beide in Salzburg, beide vertreten durch Dr. Roman Moser, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Imbergstraße 31c; weitere Partei:

Salzburger Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Landeshauptstadt Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und den mitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 je zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligten Parteien (im Folgenden: bauwerbenden Parteien) beantragten mit einem am 15. April 2010 bei der Baubehörde erster Instanz eingelangten Schriftsatz die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Gartengeräteraum auf einem näher genannten Grundstück in Salzburg.

Die Beschwerdeführerin war Miteigentümerin (seit Eintragung des Schenkungsvertrages über die zweite Haushälfte ins Grundbuch im Februar 2011 ist sie Alleineigentümerin) des nördlich unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes. Sie erhob mit Schriftsatz vom 7. Juli 2010 umfangreiche Einwendungen gegen das Bauvorhaben und rügte insbesondere die Nichteinhaltung der Mindestabstände und die Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten maximal zweigeschossigen Bauweise sowie der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes; der Carport sei auch keine Nebenanlage gemäß § 25 Abs. 7a Bebauungsgrundlagengesetz (BGG), weil er mit einer Gesamtlänge von 11,17 m die in dieser Bestimmung festgelegte Höchstlänge von 7 m überschreite.

Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens und einer mündlichen Verhandlung erteilte der Bürgermeister der zweitmitbeteiligten Landeshauptstadt mit Bescheid vom 20. August 2010 den bauwerbenden Parteien die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhausneubaus samt Nebenanlagen und den Umbau der bestehenden Garage unter Vorschreibung zahlreicher Nebenbestimmungen. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin betreffend die Nichteinhaltung der zulässigen Geschosshöhe sowie die Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit wurden als unzulässig zurückgewiesen, weil ihr diesbezüglich kein entsprechendes subjektiv-öffentliches Recht zustehe; jene betreffend die Überschreitung des Mindestabstandes durch die projektierten überdachten KFZ-Abstellplätze, die Nichteinhaltung des gesetzlich geforderten Mindestabstandes durch das Wohnhaus und die Nichteinhaltung der Mindestabstände der Gebäude auf dem Bauplatz untereinander wurden als unbegründet abgewiesen.

Dagegen berief die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 7. September 2010 und ergänzendem Berufungsvorbringen vom 13. September 2010. Begründend führte sie im Wesentlichen wiederum die Verletzung des Mindestabstandes gemäß § 25 Abs. 3 BGG, die Überschreitung der festgelegten Bauhöhe von maximal zwei Geschossen sowie die rechtswidrige Situierung des Carports innerhalb des Mindestabstandes aus.

Auf Grund des Berufungsvorbringens änderten die bauwerbenden Parteien die Einreichplanung hinsichtlich der Situierung des Carports. Dazu wurde der Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 12. April 2011 Parteiengehör eingeräumt. Diese äußerte sich in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 3. Mai 2011 neuerlich negativ.

Die belangte Behörde führte sodann ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durch. Laut Niederschrift vom 12. Mai 2011 nahmen ein vermessungstechnischer Amtssachverständiger, eine "planungsrechtliche" Amtssachverständige sowie eine bautechnische Amtssachverständige zu dem Berufungsvorbringen Stellung.

Der vermessungstechnische Amtssachverständige führte zu der Frage der Berechnung des Mindestabstandes gemäß § 25 Abs. 3 BGG im Wesentlichen aus, auf Grund von näher beschriebenen Geländevergleichen sei gutachtlich davon auszugehen, dass auf dem Baugrundstück bis auf eventuell stattgefundene allfällige Muldenanhebungen oder dergleichen keine Geländeveränderungen durchgeführt worden seien und die in der Bauplatzänderung 2010 festgelegten Höhenkoten das gewachsene Gelände wiedergäben. Das Kellergeschoss stelle auch kein oberirdisches Geschoss im Sinn des § 56 Abs. 5 Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) dar. Das gesamte Gebäude sei um insgesamt 10 cm gegenüber der Ersteinreichung abgesenkt worden (diese Änderung liegt den Verwaltungsakten nicht bei); dadurch befinde sich die Rohdeckenoberkante - diese stelle einen unveränderbaren Bauteil dar, während die Fußbodenoberkante je nach Art des Fußbodenaufbaus variabel sei und jederzeit verändert werden könne - des Kellergeschosses nunmehr auf 431,92 m. In Bezug auf das gewachsene, durch Geländeabtragung neu geschaffene Niveau rage das Kellergeschoss nunmehr in keinem Bereich mehr als 1 m über das angrenzende Gelände. Dies wurde von der planungsrechtlichen Amtssachverständigen mit Hinweis auf § 56 Abs. 5 ROG 2009 bestätigt.

Die bautechnische Amtssachverständige führte zum Vorbringen der Beschwerdeführerin bezüglich der Einhaltung der Geschosshöhe im Wesentlichen aus, das eingereichte Projekt sehe ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein

Obergeschoss vor; ein Dachgeschoss komme nicht zur Errichtung. Laut Planunterlagen sei eine maximale Geschosshöhe von 6,40 m projektiert. Die Kniestockregelung des § 57 Abs. 3 ROG 2009 komme nicht zur Anwendung, weil der Dachaustritt Teil des Obergeschosses sei. Bei den beiden Terrassenabsturzsicherungen komme die Kniestockregelung jedoch zur Anwendung; sie werde eingehalten, weil diese Terrassenabsturzsicherungen lediglich eine Höhe von 1 m aufwiesen und gegenüber der äußeren Gebäudekante nach innen gerückt seien. Bei Dächern, die eine Dachneigung von mehr als 45 Grad aufwiesen - wie beim gegenständlichen Projekt durch die Ausrundungen in den Außenbereichen -, sei bei der Berechnung der Mindestabstände folgende Vorgangsweise erforderlich:

1. Anhand der projektierten Abstände des Baus zu den Bauplatzgrenzen werde - in Anwendung des § 25 Abs. 3 BGG - an jeder Front der jeweils zulässige höchste Punkt ermittelt.

2. Ausgehend von diesen maßgebenden Punkten sei eine 45 Grad zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche gemäß § 57 Abs. 3 ROG 2009 anzulegen.

3. Im Anschluss erfolge die Überprüfung, ob alle Punkte des Daches (ausgenommen Kamine und untergeordnete Dachausbauten sowie Giebelbereiche) in dieser ermittelten Umrissfläche lägen.

Unter Berücksichtigung der Planänderung vom 11. August 2010 (Senkung des gesamten Baus um 0,10 m) ergebe sich, dass die Mindestabstände eingehalten und die höchstzulässige Höhe an keinem Punkt überschritten würden. Da beim gegenständlichen Wohnobjekt keine senkrechten Fronten gegeben seien, sei der jeweils ungünstigste äußerste Bereich der jeweiligen Geschosswölbung herangezogen und an diesem Punkt eine senkrechte Tangente angelegt worden. Im Erdgeschoss und beim Dachausbau sei auf die Verschneidung gemäß § 57 Abs. 3 ROG 2009 verzichtet worden, weil selbst bei Heranziehung der ungünstigeren, ausgewiesenen, im Plan als "Traufe" bezeichneten Höhen ersichtlich sei, dass die bei den geplanten Abständen zulässigen Höhen nicht überschritten würden.

Zum Vorbringen betreffend die Nichteinhaltung des Mindestabstandes beim Carport führte die Amtssachverständige unter Hinweis auf § 25 Abs. 7a BGG aus, im vorliegenden Fall handle es sich nicht um eine rechteckige Dachkonstruktion, sondern um ein nierenförmiges Dach. Daher sei anhand der in § 25 Abs. 7a BGG festgelegten Punkte (Seitenlänge maximal 7 m, Traufenhöhe höchstens 2,50 m, Firsthöhe in einem Abstand von 3,50 m zur Bauplatzgrenze und höchstens 4,00 m) eine erlaubte Umrissfläche definiert und anschließend geprüft worden, ob die gegenständliche Dachform innerhalb dieser Umrissfläche zu liegen komme. Diesbezüglich sei von einem Rechteck ausgegangen worden, das in einem Abstand von 2 m bis zum Ende des Carports parallel zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin eine Seitenlänge von maximal 7 m und eine Traufenhöhe von 2,29 m aufweise. Daher entspreche der nunmehr eingereichte Carport den Vorgaben des § 25 Abs. 7a BGG.

Zu diesen Ausführungen der Amtssachverständigen räumte die belangte Behörde der Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 16. Mai 2011 Parteiengehör ein.

Diese äußerte sich in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 30. Mai 2011 - soweit verfahrensrelevant - dahingehend, dass das Kellergeschoss trotz der Absenkung des Objektes um 10 cm weiterhin über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über dem natürlichen Gelände gelegen sei, weil die Geschosshöhe bis zur Oberkante des Fußbodens zu berechnen sei (Hinweis auf die ÖNORM B 1800 sowie die einschlägigen OIB-Richtlinien). Die Rohdecke als Bezugsebene für die Berechnung der Geschosshöhe sei rechtswidrig. Das Kellergeschoß stelle daher bei richtiger Beurteilung ein oberirdisches Geschoss im Sinn des § 56 Abs. 5 ROG 2009 dar. Der Carport müsse die in § 25 Abs. 7a BGG genannten Voraussetzungen (etwa eine maximale Länge von 7 m) einhalten; das gesamte Nebengebäude müsse als Einheit die Voraussetzungen erfüllen, damit diese Privilegierung zum Tragen komme und es in den Mindestabstandsbereich von 4 m reichen dürfe. Entgegen der Ansicht der Amtssachverständigen müssten auch Dachkonstruktionen den in § 57 Abs. 3 ROG 2009 normierten Anforderungen entsprechen und dürften die 45 Grad der waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche zum projektierten Gesimse des Flachdachs nicht überschreiten. Da im Bebauungsplan eine Höhenfeststellung nach der Anzahl der Geschosse vorgesehen sei, sei die "Kniestockregelung" der zitierten gesetzlichen Bestimmung anzuwenden; diese werde jedoch nicht eingehalten, sodass der Aufbau tatsächlich als drittes Geschoss eine Verletzung des Bebauungsplanes und somit des § 57 Abs. 3 ROG 2009 darstelle (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 26. Mai 2008, Zl. 2008/06/0008).

Mit dem angefochtenen Bescheid (vom 11. Juli 2011) bestätigte die belangte Behörde den erstinstanzlichen Bescheid vom 20. August 2010 mit der Maßgabe, dass sich die Baubewilligung nunmehr auf das modifizierte Bauvorhaben beziehe, welches durch die geänderten und mit einem auf diese Berufungsentscheidung Bezug habenden

Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk) versehenen Einreichunterlagen dargestellt werde; die Einwendung der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Nichteinhaltung der zulässigen Geschosshöhe werde nicht als unzulässig zurückgewiesen, sondern als unbegründet abgewiesen.

In ihrer Begründung verwies die belangte Behörde im Wesentlichen auf die in der Niederschrift vom 12. Mai 2011 wiedergegebenen Gutachten des vermessungstechnischen und der bautechnischen Amtssachverständigen. Dem vollständigen und schlüssigen Gutachten des vermessungstechnischen Amtssachverständigen sei zu entnehmen, dass auf dem Bauplatz bis auf eventuell stattgefundene allfällige Muldenanhebungen oder dergleichen keine Geländeveränderungen durchgeführt worden seien und die in der Bauplatzänderung 2010 fixierten Höhenkoten das gewachsene Gelände wiedergäben.

Für das verfahrensgegenständliche Grundstück seien im Bebauungsplan der Grundstufe "Leopoldskron-Gneis 9/G1" als Bauhöhe zwei Geschosse festgelegt worden. Nachdem die Einreichpläne dahingehend geändert worden seien, dass das gesamte Gebäude um insgesamt 10 cm abgesenkt worden sei, sodass sich die Rohdeckenoberkante des Kellergeschosses auf 431,92 m befinde, und die planungsrechtliche Amtssachverständige in ihren vollständigen und schlüssigen Ausführungen in der Niederschrift vom 12. Mai 2011 dargelegt habe, dass das geplante Kellergeschoss in keinem Bereich mehr als 1 m über das angrenzende Gelände rage, werde seitens der belangten Behörde festgestellt, dass es sich beim Kellergeschoss um kein oberirdisches Geschoss im Sinn des § 56 Abs. 5 ROG 2009 handle. Den diesbezüglichen Ausführungen der Amtssachverständigen sei die Beschwerdeführerin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Das Salzburger Baurecht kenne zwar keine Definition für den Begriff "Geschoss"; unter Hinweis auf die §§ 56 Abs. 4 Z 2 lit. c und 57 Abs. 3 letzter Satz ROG 2009 stelle jedoch die Deckenoberkante und nicht die Fußbodenkonstruktion den Abschluss des Geschosses dar. Die Rohdeckenoberkante stelle nämlich einen unveränderbaren Bauteil dar, während die Fußbodenoberkante je nach Art des Fußbodens variabel sei und verändert werden könne.

Gemäß § 57 Abs. 2 ROG 2009 sei bei einer Geschosshöhe von über 3,50 m ein weiteres Geschoss erst dann zu rechnen, wenn das Geschoss höher als 6,99 m sei. Ein Geschoss mit einer Höhe von maximal 6,99 m (gemessen von Rohdeckenoberkante bis Rohdeckenoberkante) zähle im Hinblick auf die Anzahl der oberirdischen Geschosse nur als ein Geschoss. Im vorliegenden Fall habe das Obergeschoss zwei unterschiedliche Höhen. Den gutachterlichen Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen sei zu entnehmen, dass das Obergeschoss eine Höhe von 3,22 m, 3,37 m bzw. 6,14 m aufweise; über eine gewendelte Treppe gelange man im Obergeschoss auf einen in einer Höhe von 3,80 m über der Rohdeckenoberkante gelegenen, 1,15 m bis 1,90 m breiten und ca. 7,30 m langen Bereich, über den man durch eine östliche und eine westlich geplante Tür auf die jeweils vorgesehenen Terrassen gelange; ein Dachgeschoss werde nicht errichtet. Bei dem 6,14 m hohen Bereich des Obergeschosses handle es sich entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht um einen "Dachaufbau", weil in diesem Bereich keine Geschossdecke errichtet werde, sondern lediglich eine Wendeltreppe, die in einem galerieähnlichen Einbau (Empore), der sich zum Innenraum des Obergeschosses öffne, münde. Der Dachaustritt sei Teil des zulässigerweise 6,14 m hoch errichteten Teils des Obergeschosses. Daher komme die "Kniestockregelung" des § 57 Abs. 3 ROG 2009 nicht zur Anwendung, weil es sich nicht um ein Dach oder um einen eingeschossigen Aufbau auf dem Obergeschoss handle. Die "Kniestockregelung" komme jedoch bei den beiden Terrassenabsturzsicherungen zur Anwendung; diese werde jedoch eingehalten, weil die Terrassenabsturzsicherungen gegenüber der äußeren Gebäudekante nach innen gerückt seien. Beim Obergeschoss handle es sich somit nur um ein Geschoss. Die im Bebauungsplan festgelegte Bauhöhe von maximal zwei Geschossen werde daher eingehalten. Diesbezüglich seien jedoch die Einwendungen der Beschwerdeführerin nicht zurück- sondern abzuweisen gewesen, weil ihr hinsichtlich der Geschosshöhe subjektiv-öffentliche Rechte zukämen.

Auf Einhaltung der maximal zulässigen Geschossfläche komme den Nachbarn im Anwendungsbereich des Salzburger Baurechtes jedoch kein subjektiv-öffentliches Recht zu; sie hätten ein Recht auf Einhaltung von Abstandsvorschriften und Gebäudehöhen (Hinweis auf die hg. Judikatur, beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2007, Zl. 2007/06/0112).

Der von der Baubehörde erster Instanz genehmigte Carport habe nicht den Vorgaben des § 25 Abs. 7a BGG entsprochen. Die bauwerbenden Parteien hätten jedoch am 12. April 2011 die Einreichunterlagen insoweit geändert, als der Carport sowohl hinsichtlich seiner Lage als auch hinsichtlich seiner Größe verändert worden sei. Nunmehr handle es sich wiederum um ein nierenförmiges Dach. Um zu prüfen, ob dieser Carport die in § 25 Abs. 7a BGG

festgelegte Seitenlänge von 7 m an der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite einhalte, seien parallel zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin gedanklich zwei Tangenten am nördlichen und südlichen Ende des Carports angelegt worden, die mit zwei Tangenten im rechten Winkel dazu verbunden worden seien, die am westlichen und östlichen Ende des Carports angelegt worden seien. Der geplante Carport habe zwar eine kleinere Fläche als das "gedankliche Rechteck"; die parallel zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin gedachte Tangente und somit der Punkt des Carports, der dem Grundstück der Beschwerdeführerin am nächsten liege, sei 2 m entfernt und diese Tangente weise eine Länge von 7 m auf. Damit werde durch den geänderten Carport nunmehr die in § 25 Abs. 7a BGG maximal erlaubte Seitenlänge von 7 m zum Grundstück der Beschwerdeführerin eingehalten.

Eine in erster Instanz tatsächlich unterlaufene Verletzung des Parteiengehörs sei durch die Gewährung des Parteiengehörs im Berufungsverfahren geheilt worden. Mit Schreiben vom 16. Mai 2011 sei der Beschwerdeführerin Gelegenheit zu einer allfälligen Stellungnahme zu den Äußerungen der Amtssachverständigen gegeben worden. Bezüglich der Änderung des Carports sei bereits mit Schreiben vom 12. April 2011 Parteiengehör eingeräumt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte - ebenso wie die bauwerbenden Parteien - in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführerin äußerte sich zur Gegenschrift; die bauwerbenden Parteien replizierten darauf.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind gemäß § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen weiter anzuwenden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Z 6 Baupolizeigesetz 1997 - BaupolG, LGBl. Nr. 40/1997, in der Fassung LGBl. Nr. 3/2009, ist eine Baubewilligung unter anderem dann zu versagen, wenn durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz.

§ 57 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009, lautet auszugsweise:

"Bauhöhe

§ 57

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

(2) Die Bauhöhe hat sich bei Festlegung in Metern auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe, gemessen von der Meereshöhe oder vom natürlichen Gelände, zu beziehen. Die Bauhöhe kann auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (§ 56 Abs 5) festgelegt werden. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoß höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß. Das unterste Geschoß ist unter den Voraussetzungen gemäß § 56 Abs 4 Z 2 lit a nicht zu zählen.

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

(4) ..."

Gemäß § 56 Abs. 5 ROG 2009 gilt ein Geschoß dann als oberirdisch, wenn mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

§ 25 Bebauungsgrundlagengesetz - BGG, LGBl. Nr. 69/1968, in der hier anzuwendenden Fassung des LGBl. Nr. 31/2009, lautet auszugsweise:

"§ 25

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

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

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

(4) ...

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

1. Die Lage der Nebenanlagen (für Fahrräder, Abfallbehälter und Altstoffcontainer sowie Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze) darf nicht zu einer Festlegung gemäß § 53 Abs 2 Z 12 bzw 16 ROG 2009 im Widerspruch stehen.

2. Der Abstand zwischen den äußersten Teilen des Baus und der Bauplatzgrenze muss mindestens 2 m betragen, wenn die Nachbarn nicht einer Unterschreitung dieses Abstandes ausdrücklich zustimmen und nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand vorgeschrieben ist.

3. Die Seitenlänge der Nebenanlage (einschließlich Dachvorsprünge) darf an der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite 4 m, von Garagen oder überdachten Kraftfahrzeug-Abstellplätzen aber 7 m, nicht überschreiten. In solchen Garagen oder überdachten Kraftfahrzeug-Abstellplätzen dürfen sich - vorbehaltlich der bautechnischen Anforderungen - im untergeordneten Ausmaß auch Räume befinden, die sonstigen Zwecken derartiger Nebenanlagen dienen.

4. Die Traufenhöhe darf höchstens 2,5 m, die Firsthöhe höchstens 4 m betragen. Kommt der First in einem Abstand von weniger als 3,5 m zur Bauplatzgrenze zu liegen, darf seine Höhe die gedachte Linie zwischen der höchstzulässigen Traufe zur Bauplatzgrenze und dem höchstzulässigen First in 3,5 m Entfernung nicht überschreiten. Diese Begrenzungen gelten nicht, wenn der Nachbar ihrer Überschreitung ausdrücklich zustimmt. Und:

5. Von dieser Bestimmung darf für denselben Bauplatz an der betreffenden dem Nachbargrundstück zugewandten Seite noch nicht Gebrauch gemacht worden sein. Dies gilt auch als gegeben, wenn ein oder mehrere Bauten einschließlich Nebenanlagen an dieser Seite bereits im seitlichen Mindestabstand stehen oder auf Grund einer gemäß Abs 8 bereits erteilten Ausnahme noch errichtet werden können. ...

(8) ..."

§ 20 Abs. 1 Bautechnikgesetz - BauTG, LGBl. Nr. 75/1976, in der Fassung LGBl. Nr. 47/1999, sieht vor, dass die lichte Raumhöhe in Wohnräumen und Räumen mit ähnlichem Verwendungszweck 2,50 m, in sonstigen Aufenthaltsräumen (Arbeitsräume, Gastgewerbelokale, Geschäftslokale u. dgl.) 2,80 m und in Räumen anderer Art 2,10 m betragen muss.

Gemäß § 24 Abs. 1 BauTG in der Fassung LGBl. Nr. 2/1991, gilt als Dachgeschoß das im Dachraum gelegene oberste Geschoß. Wohnräume im Dachgeschoß müssen gemäß dessen Abs. 3 eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen.

Den unbestrittenen Feststellungen im erstinstanzlichen Bescheid vom 20. August 2010 zufolge enthält der Bebauungsplan der Grundstufe "Leopoldskron-Gneis 9/G1" (Beschluss des Gemeinderates vom 19. März 1997) für das Baugrundstück eine Festlegung der Bauhöhe (Höchsthöhe) von zwei Geschoßen.

Strittig ist zunächst die Auslegung des § 56 Abs. 5 ROG 2009 insofern, als die belangte Behörde zur Berechnung, ob das Kellergeschoss mindestens zur Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände hinausragt, die Rohdeckenoberkante heranzog, während die Beschwerde meint, dafür sei die Oberkante des Fußbodens maßgeblich. Zu dieser Frage kann auf das hg. Erkenntnis vom 24. März 2011, Zl. 2009/06/0150, verwiesen werden; demnach ist für die Beurteilung des Kellergeschoßes als oberirdisch die Differenz zwischen den absoluten Urgeländehöhen und den absoluten Höhen der Rohdeckenoberkante des Kellergeschosses maßgeblich. Davon ausgehend begegnen die auf die Ausführungen des vermessungstechnischen und der planungsrechtlichen Amtssachverständigen gestützten Schlussfolgerungen der belangten Behörde, wonach es sich beim Kellergeschoss um kein oberirdisches Geschoss im Sinn des § 56 Abs. 5 ROG 2009 handle, weil es in keinem Bereich mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände hinausrage, keinen Bedenken.

Die Beschwerde bringt unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 2010, Zl. 2010/06/0148, weiter vor, ein Nachbar habe ein Recht auf Einhaltung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl, wenn er kein subjektives Recht auf Einhaltung von Abstandsvorschriften und Gebäudehöhen besitze. Da im Bebauungsplan diese Festlegung nur rudimentär durch die Höhenvorgabe von maximal zwei Geschossen verwirklicht worden sei und das Salzburger Baurecht keine Definition des Begriffes "Geschoss" kenne, bestehe für die Beschwerdeführerin die Notwendigkeit, auch die Bebauungsdichte als subjektiv-öffentliches Recht vorbringen zu können.

Damit spricht die Beschwerde § 57 Abs. 2 letzter Satz ROG 2009 an, wonach bei einem oberirdischen Geschoß, das höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß zu werten ist.

Zur Auslegung dieser Bestimmung vertrat die belangte Behörde die Auffassung, solange ein Geschoss nicht höher als 6,99 m sei, sei es nur als ein Geschoss zu zählen. Die Beschwerdeführerin meint jedoch, das "dritte Geschoss" (gemeint ist wohl die vom Obergeschoss über eine Wendeltreppe erreichbare Galerie bzw. Empore) liege nicht auf derselben Ebene wie das Obergeschoss und stelle auch keinen untergeordneten Baukörper dar; es sei eine Flachdachkonstruktion vorgesehen, die keinen Giebel aufweise, daher sei nicht vom "Giebelprivileg" auszugehen, sodass der "Aufbau" von jeder Seite die vom Rand des Flachdachs ausgehende, 45 Grad geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen dürfe; diese Vorgabe erfülle der Aufbau an den Schmalseiten definitiv nicht; das geplante Dachgeschoss sei auch wohnraumfähig und somit geschossbildend, weil gemäß § 20 Abs. 1 lit. c Bautechnikgesetz für derartige Räume eine lichte Raumhöhe von 2,10 m maßgeblich sei; dies werde durch die gegenständliche Planung aber nicht eingehalten.

Damit gelingt es der Beschwerde nicht, die auf § 57 Abs. 2 letzter Satz ROG 2009 gestützte Auffassung der belangten Behörde, dass ein Geschoss bis zu einer maximalen Höhe von 6,99 m nur als ein Geschoss zu zählen sei, zu entkräften. Dem Gesetz ist nicht zu entnehmen, dass in einem solchen Geschoss alle Bereiche auf einer Ebene liegen müssen. Entgegen der Beschwerdeansicht müssten Wohnräume im Dachgeschoß nicht eine lichte Raumhöhe (das ist von der Fußbodenoberkante bis zur Unterkante der darüber liegenden Decke; vgl, dazu die bei Giese, Salzburger Baurecht, Rz 2 zu § 20 Bautechnikgesetz wiedergegebene hg. Judikatur) von 2,10 m, sondern - diesbezüglich stellt § 24 Abs. 3 leg. cit. eine lex specialis dar - von 2,30 m haben. Nach den Einreichplänen beträgt die lichte Höhe der Galerie bzw. Empore nur 2,09 m. Auch aus diesem Grund kann es sich somit nicht um einen Wohnraum im Dachgeschoß handeln. In den Einreichplänen wird die Galerie bzw. Empore als "Dachaustritt" bezeichnet und dient demnach - wie sich den Plänen entnehmen lässt - vornehmlich dazu, um auf die auf dem Obergeschoß liegenden Terrassen zu gelangen.

Entgegen der Beschwerdeansicht ist der Begriff "Geschoss" im Salzburger Baurecht - zumindest was seine Höhe

anlangt - ausreichend definiert; andere Fragen der Abgrenzung eines Geschosses stellen sich im gegenständlichen Fall nicht. Angesichts dieser klaren Vorgaben des Gesetzgebers über die Bauhöhe in § 57 Abs. 2 ROG 2009, hinsichtlich derer der Beschwerdeführerin - wie die belangte Behörde zutreffend erkannte - subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und der dazu ergangenen näheren Festlegung im Bebauungsplan (zwei Geschoße), besteht keine Notwendigkeit, von der ständigen hg. Judikatur (vgl. dazu die Ausführungen bei Giese, Salzburger Baurecht, Rz 32 zu § 9 Baupolizeigesetz, mit Hinweisen auf die hg. Judikatur), wonach kein subjektives Recht auf Einhaltung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl besteht, wenn ein solches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe gegeben ist, abzugehen.

Der Verwaltungsgerichtshof führte in seinem Erkenntnis vom 26. Mai 2008, Zl. 2008/06/0008, aus, dass auch Gebäude mit innovativen Dachformen die verbindlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen des (damals geltenden) § 33 Abs. 1 ROG (nunmehr § 57 Abs. 3 ROG 2009) einzuhalten haben. Dies gilt gleichermaßen für Bauwerke mit einer innovativen Architektur wie das gegenständliche.

Die bautechnische Amtssachverständige führte zu der Frage der Bauhöhe sowie der Mindestabstände laut Niederschrift vom 12. Mai 2011 aus, die östlich und westlich neben der Galerie (Empore) des Obergeschoßes befindlichen, außerhalb des Innenraumes geplanten Terrassen kämen großteils oberhalb des Obergeschoßes zu liegen. Da der Dachaustritt Teil des zulässigerweise 6,14 m hoch errichteten Teils des Obergeschosses sei, komme dafür die "Kniestockregelung" des § 57 Abs. 3 ROG 2009 nicht zur Anwendung, weil es sich nicht um ein Dach oder um einen eingeschossigen Aufbau auf dem Obergeschoss handle. Die "Kniestockregelung" komme jedoch bei den beiden Terrassenabsturzsicherungen zur Anwendung; diese werde jedoch eingehalten, weil die Terrassenabsturzsicherungen gegenüber der äußeren Gebäudekante nach innen gerückt seien. Zu der Ermittlung der Mindestabstände des Wohngebäudes gemäß § 25 Abs. 3 BGG führte die bautechnische Amtssachverständige detailliert aus, wie sie die gesetzlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall auf die innovative Gestaltung des Gebäudes anwendete (siehe dazu oben auf Seite 4), und kam zu dem Ergebnis, dass die höchstzulässige Höhe in keinem Punkt überschritten werde und die Mindestabstände eingehalten würden.

Die Beschwerde bringt dazu lediglich vor, der Aufbau dürfe von jeder Seite die vom Rand des Flachdaches ausgehende, 45 Grad geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. "Diese Vorgabe erfüllt der Aufbau an den Schmalseiten definitiv nicht". Damit lässt die Beschwerde offen, in welchem Punkt und aus welchen Gründen sie die Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen für unzutreffend hält. Wird der maximal zulässige Dachumriß eingehalten, ist eine Verletzung von Nachbarrechten insoweit nicht ersichtlich. Falls die Beschwerdeführerin mit "Schmalseiten" die Ost- und Westansicht des Bauvorhabens meint, kann sie diesbezüglich die Verletzung von Abstandsvorschriften schon deshalb nicht erfolgreich einwenden, weil nur die nördliche Gebäudefront ihrem Grundstück zugewandt ist und sie daher nur bezüglich dieser subjektiv-öffentliche Rechte geltend machen kann.

Wenn die belangte Behörde somit auf Basis der als vollständig und schlüssig beurteilten Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen zu dem Ergebnis gelangte, dass der Wohnhausneubau die Vorgaben des Bebauungsplanes (Höchsthöhe von zwei Geschoßen) und die erforderlichen Mindestabstände zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin einhält, kann dies nicht als rechtswidrig erkannt werden.

Die Beschwerde rügt auch die Verletzung der Abstandsvorschriften gemäß § 25 Abs. 7a BGG durch den Carport. Ihrer Ansicht nach dürfe das gesamte Objekt eine Länge von 7 m nicht überschreiten. Da der Carport nach wie vor eine Länge von 9,70 m aufweise, seien die Voraussetzungen des § 25 Abs. 7a BGG nicht erfüllt und der Carport müsse einen Mindestabstand von 4 m gemäß § 25 Abs. 3 BGG einhalten.

Dazu ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin nur eine mögliche Verletzung des Mindestabstandes hinsichtlich der ihrer Grundgrenze zugewandten Front der baulichen Anlage rügen kann. Aus den Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen sowie den von ihr angefertigten Grafiken, die der Niederschrift vom 12. Mai 2011 beiliegen, geht hervor, dass der nierenförmig ausgebildete Carport zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin eine Ausdehnung von 7 m hat. Die längere Achse des Carports (laut Planbeilage etwa 9,84 m) ist der westlichen Grundgrenze zugewandt und liegt von dieser mehr als die erforderlichen 4 m entfernt. Die belangte Behörde kam somit zutreffend zu dem Ergebnis, dass die dem Grundstück der Beschwerdeführer zugewandten Seite des Carports 7 m nicht überschreitet, und somit die Voraussetzungen zur Anwendung des § 25 Abs. 7a BGG erfüllt sind.

Abschließend bringt die Beschwerde als Verletzung von Verfahrensvorschriften vor, der Beschwerdeführerin sei nicht ausreichend Parteiengehör gewährt worden und die Pläne seien ungenau und mehrmals (unter anderem am 24. Juni 2010, am 11. August 2010 und am 12. April 2011) geändert worden, sodass die Lesbarkeit für einen fachlichen Laien soweit eingeschränkt sei, dass dadurch kein ausreichendes Parteiengehör möglich sei. Bereits die Vielzahl der Änderungen indiziere, dass es sich - bei Gesamtschau aller im Zuge des Berufungsverfahrens durchgeführten Änderungen - um eine signifikante Projektänderung handle, die im Berufungsverfahren nicht mehr zulässig sei. Darüber hinaus hätten die Sachverständigen wiederholt rechtliche Ausführungen getätigt, die allein der entscheidenden Behörde zustünden.

Dem ist zunächst entgegenzuhalten, dass rechtliche Ausführungen durch einen Sachverständigen ein sonst mängelfreies Gutachten nicht beeinträchtigen (vgl. die bei Hengstschläger-Leeb, AVG, Rz 7 zu § 52 zitierte hg. Judikatur). Die belangte Behörde führte auch eine eigenständige rechtliche Beurteilung durch. Der Beschwerdeführerin wurde im Berufungsverfahren unbestritten zu der Projektänderung vom 12. April 2011 und zu den Ausführungen der Amtssachverständigen in der Niederschrift vom 12. Mai 2011 Parteiengehör eingeräumt. Soweit sie sich auf Projektänderungen vom 24. Juni 2010 und vom 11. August 2010 bezieht, ist ihr zu entgegnen, dass diese bereits in erster Instanz erfolgt waren und die Beschwerdeführerin in ihrer Berufung Gelegenheit hatte, sich dazu zu äußern. Darüber hinaus lässt die Beschwerde offen, inwiefern die Änderungen signifikant sein sollen; anhand der vorgelegten Verwaltungsakten ist nicht zu erkennen, dass das Bauvorhaben wesentlich geändert worden wäre. Hinsichtlich des gerügten unzureichenden Parteiengehörs legte die Beschwerde die Relevanz eines allfälligen Verfahrensmangels jedenfalls nicht dar. Nachbarn haben keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Baupläne in allen Belangen vollständig und der Rechtslage entsprechend vorgelegt werden (vgl. dazu die in Giese, a. a.O., Rz. 5 zu § 5 BaupolG zitierte hg. Judikatur, sowie das hg. Erkenntnis vom 3. Oktober 2013, Zl. 2010/06/0197). Dass sich die Beschwerdeführerin durch die Vorlage ungenauer und mehrmals geänderter Planunterlagen nicht ausreichend über die Art und den Umfang des Bauvorhabens sowie über die Einflussnahme auf ihre subjektiv-öffentlichen Rechte informieren hätte können, ergibt sich weder aus den Beschwerdeausführungen noch aus den vorgelegten Verwaltungsakten.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die gemäß § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG weiter anzuwendenden §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455/2008 (siehe § 3 Z 1 VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014).

Wien, am 24. April 2014

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2011060135.X00

Im RIS seit

22.05.2014

Zuletzt aktualisiert am

06.06.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at