jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/1/19 97/05/0242

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.01.1999

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;

Norm

BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z1;
BauTG OÖ 1994 §2 Z14;
BauTG OÖ 1994 §2 Z25 lita;
ROG OÖ 1994 §32 Abs6;
ROG OÖ 1994 §39 Abs1 idF 1996/078;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde

1. des Marian Penninger, 2. der Helga Penninger, 3. des Ing. Ernst Donauer, alle in Gallneukirchen, 4. des Ing. Hermann Donauer in Leonding, 5. des Dipl. Ing. Gerald Schatz und 6. der Karin Schatz, die letzteren beiden in Linz, alle vertreten durch Dr. Peter Wiesauer, Dr. Helmuth Hackl und Mag. Johannes Mühllechner, Rechtsanwälte in Linz, Hauptplatz 23/II, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 21. Juli 1997, Zl. BauR - 011915/6 - 1997/UM/Lg, betreffend Nachbareinwendungen im Bauverfahren (mitbeteiligte Parteien: 1. Dipl. Ing. Dr. Franz Stöffelbauer in Gallneukirchen, vertreten durch Dr. Johannes Grund und Dr. Wolf D. Polte, Rechtsanwälte in Linz, Spittelwiese 15;

2. Marktgemeinde Gallneukirchen, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und dem Erstmitbeteiligten insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 13.340,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 28. Mai 1996 beantragte der Erstmitbeteiligte die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Nr. 474/5, KG Gallneukirchen. Nach den Einreichplänen sowie der Baubeschreibung sind drei Wohneinheiten vorgesehen, wobei sich im Erdgeschoß zwei Wohneinheiten befinden und das Untergeschoß die dritte Wohneinheit beinhaltet. In der Baubeschreibung ist unter der Rubrik "Ausmaß des ausgebauten Dachraumes" angegeben: "nicht ausgebaut".

Der geltende Bebauungsplan Nr. 40 - Punzenberg der mitbeteiligten Gemeinde sieht für das vorliegende Grundstück, das als Wohngebiet gewidmet ist, u.a. eine Geschoßflächenzahl von 0,4 vor. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer bzw. Miteigentümer unmittelbar benachbarter Grundstücke. In der mündlichen Verhandlung am 2. Oktober 1996 machten die Beschwerdeführer u.a. geltend, daß die im Bebauungsplan vorgesehene Geschoßflächenzahl durch das Bauvorhaben nicht eingehalten werde. In der Bauverhandlung vertrat der bautechnische Amtssachverständige die Auffassung, daß das Geschoß über dem Erdgeschoß als Dachgeschoß im Sinne des § 2 O.ö. Bautechnikgesetz zu werten sei, weil eine Übermauerungshöhe von 1,35 m bis zur Unterkante der Mauerbank gegeben sei. Der Erstmitbeteiligte erklärte in der Verhandlung in seiner abschließenden Stellungnahme, daß er den Antrag auf Reduzierung der Übermauerungshöhe auf max. 1,20 m stelle. Den erforderlichen geänderten Schnitt werde er in dreifacher Ausfertigung vor Bescheiderteilung zeitgerecht dem Gemeindeamt nachreichen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 18. Oktober 1996 (in dem im Akt einliegenden Bescheid ist handschriftlich das Datum insofern geändert, als die Ziffer "8" durch "9" ersetzt wurde) wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem angeführten Grundstück "entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan der . . . vom 13.09.1996, erteilt." Gemäß § 35 Abs. 2 O.ö. Bauordnung 1994 wurde u. a. folgendes vorgeschrieben:

"1. Das Bauvorhaben ist projektgemäß (entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung) unter Berücksichtigung der bei der mündlichen Bauverhandlung am 02.10.1996 im Befund dargestellten Abänderungen und Ergänzungen von dem befugten Bauführer auszuführen."

In dem im Protokoll über die mündliche Verhandlung festgehaltenen Befund ist u.a. folgendes ausgeführt:

"Es wird demnach im Zuge der Durchführung der Bauverhandlung vom Antragsteller der Planänderungsantrag dahingehend einzubringen sein, daß die Übermauerungshöhe über der EG-Ebene das Maß von 1,20 m nicht überschreitet."

In dem im Akt einliegenden, nicht mit einer Vidierung versehenen Schnitt 1-2 ist von der Fußbodenoberkante im Dachbereich auf die Oberkante der Mauerbank mit Kugelschreiber eine Höhe von 1,20 m eingetragen.

Die gegen den angeführten erstinstanzlichen Bescheid von den Beschwerdeführern erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. Dezember 1996 als unbegründet abgewiesen.

Die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführer wurde mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung wurde nach Darstellung des bisherigen Verfahrensganges und nach Anführung der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen im wesentlichen damit begründet, daß der Bebauungsplan selbst keine näheren Angaben darüber enthalte, was unter der "Geschoßflächenzahl" zu verstehen sei. Dieser Begriff sei daher im Sinne der im O.ö. ROG (1972), das zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes in Geltung gestanden sei, bzw. der nunmehr im O.ö. ROG 1994 enthaltenen Definition zu verstehen. § 20 Abs. 2 Z. 2 O.ö. ROG (1972) und § 32 Abs. 2 Z. 2 O.ö. ROG 1994 bestimmten nämlich im wesentlichen gleichlautend, daß der Bebauungsplan auch das Maß der baulichen Nutzung festlegen könne. Gemäß § 20 Abs. 6 O.ö. ROG (1972) bzw. § 32 Abs. 6 O.ö. ROG 1994 könne das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke u.a. durch die Geschoßflächenzahl ausgedrückt werden. Als Geschoßflächenzahl werde das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes definiert. Was allerdings unter der Gesamtgeschoßfläche zu verstehen sei, werde in beiden Gesetzen nicht näher ausgeführt. Als Gesamtgeschoßfläche sei demnach nach allgemeinem bautechnischen Verständnis die Summe der Flächen aller

Geschosse eines Gebäudes anzusehen. Gemäß § 2 Z. 1 O.ö. BauTG sei unter einem ausgebauten Dachraum ein Dachraum zu verstehen, in dem Einbauten vorhanden seien, die durch Wände, Dachschrägen und Decken umschlossen seien und nach außen nicht als Dachgeschoß in Erscheinung träten (wie z.B. Fenster nur als Dachflächenfenster oder in Gaupenform, ausgenommen im Bereich von Giebelwänden; Übermauerungen nur, soweit dies technisch notwendig sei, höchstens jedoch 1,20 m über Rohdeckenoberkante); ein ausgebauter Dachraum sei in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen. Unter Dachgeschoß sei gemäß § 2 Z. 25 lit. a leg. cit. ein Geschoß über dem obersten Vollgeschoß zu verstehen, das zur Gänze oder zum überwiegenden Teil Wohn-, Betriebs- oder Aufenthaltszwecken diene und als solches nach außen optisch in Erscheinung trete, wie durch größere Übermauerungen, Fenster im aufgehenden Außenmauerwerk oder in der Wand, ausgenommen Giebelwände u.dgl. Ein Dachgeschoß sei - sofern der Bebauungsplan nichts anderes festlege - in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnen. Unter Geschoßflächenzahl sei gemäß § 32 Abs. 6 O.ö. ROG 1994 das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes zu verstehen. Die Begriffe der Geschoßflächenzahl (§ 32 Abs. 6 O.ö. ROG 1994) und der Gesamtgeschoßzahl (§ 2 Z. 1 O.ö. BauTG) seien zwar nicht ident. Unter der Gesamtgeschoßzahl im Sinne des § 2 Z. 1 O.ö. BauTG sei jene Zahl zu verstehen, durch die die Gesamtgeschoßfläche im Sinne des § 32 Abs. 6 O.ö. ROG 1994 (früher § 20 Abs. 6 O.ö. ROG 1972) ausgedrückt werde. Zwischen der Gesamtgeschoßzahl in § 2 Z. 1 O.ö. BauTG und der Gesamtgeschoßfläche im § 32 Abs. 6 O.ö. ROG 1994 bestehe daher kein prinzipieller Unterschied, da auch unter der Gesamtgeschoßzahl die Summe der in Form von Zahlen (Quadratmeter) dargestellten Flächen aller Geschosse eines Gebäudes anzusehen sei. Gemäß den Bestimmungen des § 2 Z. 1 bzw. Z. 25 lit. a O.ö. BauTG sei ein ausgebauter Dachraum in die Gesamtgeschoßzahl bzw. die Gesamtgeschoßfläche nicht einzurechnen und sei damit bei Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht zu berücksichtigen, während dies beim Dachgeschoß sehr wohl der Fall sei. Strittig sei, ob der über dem Erdgeschoß befindliche Raum bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitzuberücksichtigen sei. Der Erstmitbeteiligte habe zwar anläßlich der mündlichen Bauverhandlung die Erklärung abgegeben, daß die "Übermauerungshöhe auf max. 1,20 m" reduziert werde, und sei diese Änderung im Befund des bautechnischen Amtssachverständigen beschrieben worden. Aufgrund des von der belangten Behörde durchgeführten Ermittlungsverfahren sei aber klargestellt, daß sich aus den Kotierungen des Geländeschnittes des Änderungsplanes eine Höhe der Übermauerung von 1,35 m errechne (so in der Stellungnahme der Abteilung Raumordnung und bautechnischer Sachverständigendienst des Amtes der O.ö. Landesregierung vom 4. Juli 1997). Die Erklärung des Erstmitbeteiligten und die Darstellung im (geänderten) Einreichplan befänden sich daher im Widerspruch zueinander, sodaß sich die Frage stelle, was nun für den bewilligten Konsens maßgeblich sein solle. Es sei letztlich für den Inhalt der erteilten Baubewilligung allein die Darstellung im Änderungsplan vom 13. September 1996 maßgeblich. Es liege kein "ausgebauter Dachraum" im Sinne des § 2 Z. 1 O.ö. BauTG vor, da jedenfalls die Übermauerung mehr als 1,20 m über der Rohdeckenoberkante betrage und andererseits auch nach den Einreichplänen nicht beabsichtigt sei, diesen Raum auszubauen (vgl. auch die Baubeschreibung auf Seite 4: "nicht ausgebaut"). Es liege aber auch kein Dachgeschoß im Sinne der Definition des § 2 Z. 25 lit. a O.ö. BauTG vor, weil dieser Raum (nach den diesbezüglich allein maßgeblichen Einreichunterlagen des Erstmitbeteiligten) nicht Wohn-, Betriebs- oder Aufenthaltszwecken diene. Dies wäre aber eine der Voraussetzungen dafür, daß der Raum dem gesetzlich definierten Dachgeschoß-Begriff unterliege. Der Umstand allein, daß dieser Raum nach Ansicht der Vorstellungswerber ausbaufähig sei, reiche für die Qualifikation als Dachgeschoß nicht aus. Der Behauptung der Beschwerdeführer, der in Rede stehende Raum solle zum überwiegenden Teil Wohn- und Aufenthaltszwecken dienen, könne nicht gefolgt werden, da sich derartiges nicht aus den Einreichplänen ergäbe. Der über dem Erdgeschoß befindliche Raum lasse sich daher weder als "ausgebauter Dachraum" noch als Dachgeschoß qualifizieren. Er stelle vielmehr einen bloßen "Dachraum" im Sinne des § 2 Z. 14 O.ö. BauTG dar. Aus folgenden Gründen sei ein solcher Dachraum - auch wenn die Übermauerungshöhe mehr als 1,20 m betrage - bei der Geschoßflächenzahl nicht einzurechnen: Aus dem Umstand, daß der Gesetzgeber einen ausgebauten Dachraum von der Einrechnung in die Gesamtgeschoßzahl ausnehme, sei abzuleiten, daß dies auf Grund eines Größenschlusses auch für einen nicht ausgebauten Dachraum gelten müsse. Weiters liege kein Geschoß im Sinne des § 2 Z. 25 O.ö. BauTG vor. Nur Geschosse seien aber bei der Gesamtgeschoßfläche zu berücksichtigen. Aus dem Recht des Eigentümers einer Liegenschaft, seine Sache nach Willkür zu benützen (§ 362 ABGB) werde der Grundsatz der Baufreiheit abgeleitet. Gesetzliche Beschränkungen seien im Zweifel zugunsten der Baufreiheit auszulegen. Im vorliegenden Fall sei vom Fehlen einer (gesetzlichen) Beschränkung der Freiheitssphäre des Eigentümers auszugehen. Zusammenfassend könne somit festgestellt werden, daß die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegte Geschoßflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werde.

Weiters seien Einwendungen betreffend die Belichtung des Nachbargrundstückes grundsätzlich gemäß § 31 Abs. 4 O.ö. Bauordnung 1994 als öffentlich-rechtliche Einwendungen von der Baubehörde zu berücksichtigen. Dies setze aber voraus, daß sie auf konkrete Bestimmungen des Baurechtes gestützt würden, die dem Schutz dieses Nachbarinteresses dienten. Vor allem jene Rechtsnormen, die die Einhaltung eines bestimmten Abstandes von Bauplatz- bzw. Grundstücksgrenzen oder einer bestimmten Gebäudehöhe zum Gegenstand hätten, sollten eine ausreichende Belichtung des Nachbargrundstückes sicherstellen. Verletze der Bauwerber derartige Rechtsnormen nicht, dann komme aber der allgemeine Grundsatz zum Tragen, daß der Eigentümer eines Grundstückes durch Schaffung entsprechender Freiräume auf den eigenen Grundflächen für ausreichende Belichtungsverhältnisse zu sorgen habe. Es sei nicht erkennbar, auf welche konkreten baurechtlichen Bestimmungen ein subjektives Recht der Beschwerdeführer auf Berücksichtigung dieser Einwendungen gestützt werden könnte. Soweit mit dem Hinweis auf das "zu groß geplante Haus" eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl geltend gemacht werden sollte, sei darauf bereits eingegangen worden. Sollte damit aber ein Widerspruch betreffend die Einhaltung eines bestimmten Abstandes zu Nachbargrundgrenzen oder einer bestimmten Gebäudehöhe angesprochen worden sein, sei dies gleichfalls nicht berechtigt. Das Bauvorhaben sei zur Gänze innerhalb der nach dem Bebauungsplan festgelegten Baufluchtlinien ausgeführt. Es könne auch weder ein Widerspruch zu baurechtlichen Bestimmungen betreffend die Gebäudehöhe noch ein solcher zu Bestimmungen des Bebauungsplanes festgestellt werden.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und, wie der Erstmitbeteiligte, eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 31 Abs. 1 O.ö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66 (O.ö. BauO 1994), sind Nachbarn die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundstücke, die unmittelbar an jene Grundstücke angrenzen, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll, und darüber hinaus jene Grundeigentümer, die durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Nachbarn können gemäß § 31 Abs. 3 leg. cit. 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. Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind gemäß § 31 Abs. 4 leg. cit. im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungs- 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.

Gemäß § 32 Abs. 6 O.ö. ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993, ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Die Geschoßflächenzahl ist gemäß dieser Bestimmung (dritter Satz) das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

Gemäß § 2 Z. 1 O.ö. Bautechnikgesetz, LGBl. Nr. 67/1994 (O.ö. BauTG), ist ein ausgebauter Dachraum ein Dachraum, in dem Einbauten vorhanden sind, die durch Wände, Dachschrägen und Decken umschlossen sind und nach außen nicht als Dachgeschoß in Erscheinung treten (wie z.B. Fenster nur als Dachflächenfenster oder in Gaupenform, ausgenommen im Bereich von Giebelwänden; Übermauerungen nur, soweit dies technisch notwendig ist, höchstens jedoch 1,20 m über Rohdeckenoberkante); ein ausgebauter Dachraum ist in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen. Gemäß § 2 Z. 14 O.ö. BauTG ist ein Dachraum ein von der Dachhaut und den Giebelwänden umschlossener Raum über der obersten Vollgeschoßdecke. Gemäß § 2 Z. 25 lit. a O.ö. BauTG ist ein Dachgeschoß ein Geschoß über dem obersten Vollgeschoß, das zur Gänze oder zum überwiegenden Teil Wohn-, Betriebs- oder Aufenthaltszwecken dient und als solches nach außen optisch in Erscheinung tritt, wie durch größere Übermauerungen, Fenster im aufgehenden Außenmauerwerk oder in der Außenwand, ausgenommen Giebelwände und dergleichen; ein Dachgeschoß ist - sofern der Bebauungsplan nichts anderes festlegt - in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnen. Gemäß § 39 Abs. 1 O.ö. ROG 1994 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 78/1996 gelten u.a. für am 31.

Dezember 1993 rechtswirksam bestehende Flächenwidmungs- und Bebauungspläne die Umschreibungen und Bestimmungen des O.ö. ROG 1994 sowie der gemäß § 21 Abs. 3 erlassenen Verordnungen (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 1997, Zl. 97/05/0140).

Nach Auffassung der Beschwerdeführer gehe die belangte Behörde zu Unrecht davon aus, daß lediglich zwei Geschosse für die Berechnung der Geschoßflächenzahl heranzuziehen seien. Richtigerweise seien drei Geschosse vorhanden und hätten diese zusammen 521,4 m2, weshalb sich eine Geschoßflächenzahl von 0,596 ergebe. Gemäß § 2 Z. 1 O.ö. BauTG sei nur dann ein Dachraum vorhanden, wenn u.a. die Übermauerung höchstens 1,2 m über der Rohdeckenoberkante liege. Gemäß dem geänderten Plan liege jedoch die Übermauerung 1,38 m über der Rohdeckenobergrenze. Es sei nämlich im Dachraum ein Boden in der Höhe von 18 cm geplant und sei der Boden in der Höhe von 18 cm nicht Bestandteil der Rohdecke. Schon alleine aus diesem Grund könne nicht von einem Dachraum gesprochen werden, weil die ordnungsgemäße Höhe von unter 1,20 m nicht gegeben sei. Unter dem Begriff der Gesamtgeschoßfläche sei die Summe aller Flächen aller Geschosse eines Gebäudes zu verstehen. Hinweise darauf, daß allfällige andere Flächen bzw. nicht für die Wohnraumnutzung bestimmte Flächen in die Gesamtgeschoßflächenzahl nicht einzubeziehen seien, ließen sich aus dem Gesetzeswortlaut nicht entnehmen. Es sei daher auch das gegenständliche Dachgeschoß im Sinne des § 2 Z. 2 lit. a (gemeint offenbar Z. 25 lit. a) O.ö. BauTG in die Gesamtgeschoßflächenberechnung einzubeziehen. Selbst wenn lediglich ein Dachraum vorliegen sollte, wäre dieser in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen, da er zum überwiegenden Teil Wohn- und Aufenthaltszwecken dienen solle und als solcher auch nach außen in Erscheinung trete. Es sei im Plan nämlich vorgesehen, daß im Dach eine sogenannte Hohldiele wie auch im Erdgeschoß eingebaut werden solle, was Beweis dafür sei, daß jedenfalls der Dachraum bzw. das Dachgeschoß ausgebaut werden solle. Darüber hinaus ergebe sich aus dem geänderten Einreichplan, daß das Dachgeschoß aufgrund der Dimensionierung und Setzung der jeweils drei Fenster nach außen hin optisch so in Erscheinung trete, als ob es sich um ein ausgebautes Dachgeschoß handle. Darüber hinaus könnte dieses Dachgeschoß jederzeit tatsächlich zu Wohnräumen umfunktioniert werden. Der Raum über dem Erdgeschoß trete insbesondere auch dadurch nach außen im besonderen in Erscheinung, daß dieser Raum überdimensional groß geplant sei. Auch ein reiner Dachraum im Sinne des § 2 Z. 14 O.ö. BauTG liege keinesfalls vor, da es sich dabei um einen von der Dachhaut und den Giebelwänden umschlossenen Raum über der obersten Vollgeschoßdecke handeln müßte, was aufgrund des Planes nicht der Fall sei.

Zunächst ist zu dem Vorbringen des Erstmitbeteiligten, daß es Praxis sei, im Einreichplan, der im Maßstab 1:100 erstellt werde, die Höhenkote der Traufe nicht zu rechnen, sondern herauszumessen und sodann zu schreiben, festzustellen, daß die im geänderten Schnitt vorgenommene Kotierung der Übermauerungshöhe nicht § 2 Z. 1 O.ö. BauTG entspricht. Es kann in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme des beauftragten Baumeisters des Erstmitbeteiligten vom 14. Juli 1997 zu der Stellungnahme der Abteilung Raumordnung und bautechnischer Sachverständigendienst vom 4. Juli 1997 verwiesen werden, in dem dieser auch auf die nunmehr in der Beschwerde erwähnte Praxis des Herausmessens der Höhenkote der Traufe verwiesen, aber letztlich zugestanden hat, daß die vorgenommene Kotierung im geänderten Schnitt vom fertigen Fußboden bis zur Oberkante der Mauerbank nicht gesetzeskonform sei. Der von der Behörde geforderte geänderte Schnitt sei von ihm zwar nachgereicht worden, es sei jedoch die Kotierung der Übermauerungshöhe nicht im Sinne des § 2 Z. 1 O.ö. BauTG dargestellt worden.

Für einen ausgebauten Dachraum im Sinne des § 2 Z. 1 O.ö BauTG ist das Vorliegen eines Dachraumes mit Einbauten, die durch Wände, Dachschrägen und Decken umschlossen sind und nach außen nicht als Dachgeschoß in Erscheinung treten, maßgeblich. Als ein Beispiel, daß Einbauten in einem Dachraum nicht als Dachgeschoß in Erscheinung treten, werden Übermauerungen genannt, soweit dies technisch notwendig ist, die jedoch höchstens 1,20 m über der Rohdeckenoberkante liegen. Nach der im Bauverfahren vom Beschwerdeführer unbestrittenen Höhe der vorliegenden Übermauerung im Bereich über dem Erdgeschoß wird die Höhe von 1,20 m überschritten. Für das Vorliegen eines Dachgeschosses im Sinne des § 2 Z. 25 O.ö. BauTG ist u.a. maßgeblich, daß es als Geschoß nach außen optisch in Erscheinung tritt. Dies ist, wie es der Gesetzgeber selbst beispielsweise anführt, anzunehmen, wenn größere Übermauerungen oder Fenster im aufgehenden Außenmauerwerk oder in der Außenwand, ausgenommen in Giebelwänden, vorliegen. Der (bloße) Dachraum wird in § 2 Z. 14 O.ö. BauTG als ein von der Dachhaut und den Giebelwänden umschlossener Raum über der obersten Vollgeschoßdecke definiert. Der Wortlaut dieser Definition spricht dafür, daß Dachräume, die nicht ausgebaute Dachräume im Sinne des § 2 Z. 1 O.ö. BauTG sind, nicht von Wänden begrenzt sein dürfen, die sich durch Übermauerungen ergeben. Aus der zu diesem Begriff im

Ausschußbericht (AB zur O.ö. Bauordnung 1994, XXIV.GP, Blg. 434/1994, abgedruckt in Neuhofer, O.ö. Baurecht4, 272) enthaltenen Skizze ergibt sich aber, daß ein Raum über dem obersten Vollgeschoß auch bei Vorliegen einer geringfügigen Übermauerung als Dachraum im Sinne dieser Bestimmung zu qualifizieren ist. Bei der Frage, in welchem Ausmaß Übermauerungen im Rahmen des Begriffes des Dachraumes im Sinne des § 2 Z. 14 O.ö BauTG als zulässig anzusehen sind, muß im systematischen Zusammenhang mit § 2 Z. 1 leg. cit. abgeleitet werden, daß als Grenze für zulässige Übermauerungen für einen Dachraum im Sinne des § 2 Z. 14 leg. cit. gleichfalls die in § 2 Z. 1 leg. cit. vorgesehene Grenze von 1,20 m über der Rohdeckenoberkante angenommen werden muß. Die belangte Behörde ist somit nicht im Recht, wenn sie - trotz der vorliegenden höheren Übermauerung - einen Dachraum im Sinne des § 2 Z. 14 leg. cit. als gegeben erachtet hat. Es ist daher davon auszugehen, daß im vorliegenden Fall weder ein ausgebauter Dachraum noch ein Dachraum im Sinne des § 2 O.ö. BauTG vorliegt. Mit der 1,20 m überschreitenden Übermauerung ist vielmehr ein Kriterium für das Vorliegen eines Dachgeschosses im Sinne des § 2

Z. lit. 25 a O.ö. BauTG erfüllt, daß ein Dachgeschoß als Geschoß nach außen optisch in Erscheinung tritt. Da der Begriff des Dachgeschosses in § 2 Z. 25 lit. a leg. cit. aber auch verlangt, daß ein solches zur Gänze oder zum überwiegenden Teil Wohn-, Betriebs- oder Aufenthaltszwecken dient, kann der vorliegende Raum auch nicht als Dachgeschoß im Sinne dieser Bestimmung qualifiziert werden. Die belangte Behörde hat zutreffend darauf verwiesen, daß in der Baubeschreibung angegeben wurde, daß der Dachbereich nicht ausgebaut werden soll. Das vorliegende Bauvorhaben enthält für den Dachbereich keine Zweckwidmung. Da der vorliegende Dachbereich unter die in § 2 O.ö. BauTG enthaltenen Begriffe des Dachraumes, des ausgebauten Dachraumes bzw. des Dachgeschosses somit nicht subsumierbar ist, für die Einbeziehung in die Gesamtgeschoßflächenzahl aber das Vorliegen eines Geschosses maßgeblich ist, hat die belangte Behörde im Ergebnis zu Recht die Auffassung vertreten, daß keine Einrechnung dieses Raumes in die Gesamtgeschoßfläche zu erfolgen hat. Der angefochtene Bescheid erweist sich somit in dieser Hinsicht als rechtmäßig.

Die belangte Behörde hat aber auch zutreffend die Auffassung vertreten, daß eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles auf den Grundstücken der Beschwerdeführer nur dann als Nachbarrecht geltend gemacht werden kann, wenn eine entsprechende baurechtliche Bestimmung im Sinne des § 31 Abs. 4 O.ö. BauO 1994 angeführt werden kann, die auch dem Interesse der Nachbarschaft dient. Soweit die Regelung über die Geschoßflächenzahl auch als Regelung angesehen werden kann, die einen Einfluß auf den Lichteinfall für ein Nachbargrundstück hat, genügt es in diesem Zusammenhang, auf die vorangegangenen Ausführungen zu verweisen, nach denen die vorgeschriebene Geschoßflächenzahl im vorliegenden Fall eingehalten ist. Soweit das Vorbringen dahin zu verstehen wäre, daß ein bestimmter Abstand zu den Nachbargrundgrenzen oder eine bestimmte Gebäudehöhe nicht eingehalten worden seien, bestreiten die Beschwerdeführer selbst nicht, daß die im Bebauungsplan festgelegten Baufluchtlinien durch das Bauvorhaben eingehalten werden. Da nach dem vorliegenden Bebauungsplan die Gebäudehöhe durch die zulässige Anzahl von Geschossen (nämlich eine zweigeschossige Bauweise oder eine eingeschossige Bauweise mit sichtbarem Untergeschoß) geregelt ist, ergibt sich gleichfalls aus den Ausführungen betreffend die Frage der Einhaltung der vorgeschriebenen Gesamtgeschoßflächenzahl, daß auch die Gebäudehöhe den Bestimmungen des Bebauungsplanes entspricht.

Wenn die Beschwerdeführer abschließend meinen, die belangte Behörde habe sich rechtswidrigerweise über die Stellungnahmen der bautechnischen Sachverständigen Ing. K. bzw. Dipl. Ing. Sch. hinweggesetzt, ist ihnen entgegenzuhalten, daß der Sachverständige Ing. K. in seiner Äußerung nicht berücksichtigt hat, daß es gemäß dem Begriff des Dachgeschosses in § 2 Z. 25 lit. a O.ö. BauTG für das Vorliegen eines Dachgeschosses nicht genügt, wenn eine größere Übermauerung vorliegt, sondern immer auch Voraussetzung ist, daß dieses Geschoß zur Gänze oder zum überwiegenden Teil Wohn-, Betriebs- oder Aufenthaltszwecken dient. In der Stellungnahme des Dipl. Ing. Sch. vom 4. Juli 1997 ist aber im Hinblick auf die festgestellte Höhe der Übermauerung nur die Aussage enthalten, daß das vorgelegte Projekt den gesetzlichen Anforderungen des § 2 Z. 1 O.ö. BauTG nicht entspreche.

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

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 19. Jänner 1999

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung

Belüftung BauRallg5/1/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1997050242.X00

Im RIS seit

21.02.2002

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at