jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/10/27 97/05/0028

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.10.1998

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

Norm

BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
ROG OÖ 1972 §20 Abs5;
ROG OÖ 1994 §32 Abs4;

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 der Compact Immobilien Gesellschaft mbH in Linz, vertreten durch Dr. Roland Gabl, Dr. Josef Kogler und Mag. Harald Papesch, Rechtsanwälte in Linz, Karl-Wiser-Straße 1, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 29. November 1996, Zl. BauR - 011822/3 - 1996 Um/Lg, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Ilse Wöhrer, 2. Prim. Dr. Dieter Haidinger, 3. Dr. Caroline Haidinger, 4. Dr. Adolf Schürer, alle in Linz, vertreten durch Dr. Peter Wiesauer und Dr. Helmuth Hackl, Rechtsanwälte in Linz, Hauptplatz 23/II,

5. MMag. Dr. Leopold Resch, 6. Gertraud Resch, beide in Linz, Wolfauerstraße 55, 7. Landeshauptstadt Linz, 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,--, der erst- bis viertmitbeteiligten Partei jeweils Aufwendungen in der Höhe von S 12.740,--, insgesamt sohin S 50.960,-- und der siebentmitbeteiligten Partei insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 20. März 1990 beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit fünf Wohnungen und Garagen im Standort Linz, Pferdepromenade 30, auf dem Grundstück Nr. 428/16 der Liegenschaft EZ 539, KG Katzbach. Laut Flächenwidmungsplan Linz-Teil Urfahr Nr. 2 ist dieses Grundstück als "Bauland-Wohngebiet" gewidmet. Aufgrund des am 16. März 1989 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz beschlossenen Bebauungsplanes NO 100/9, kundgemacht am 16. Mai 1989 im Amtsblatt der Stadt Linz Nr. 9/1989, ist für das genannte Grundstück innerhalb der angeordneten Baufluchtlinien eine eingeschossige Bebauung festgelegt. In der Legende dieses Bebauungsplanes ist textlich neben einer durch einen schwarzen Punkt führenden Geraden ausgeführt: "Bezugspunkt für Höhenangabe, wenn keine Bezugspunkt gilt Höhenangabe für Straßenseite." Für das vorerwähnte Grundstück ist kein Bezugspunkt angegeben. Für das von dem vorzitierten Bebauungsplan erfaßte Gebiet wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses der Stadtgemeinde Linz vom 27. Juni 1991 die Sammelverordnung bezüglich Dachgeschoßausbauten erlassen und kundgemacht, zuletzt abgeändert durch die im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz vom 15. November 1993 kundgemachte Verordnung.

Das vorerwähnte Bauvorhaben der Beschwerdeführerin war bereits Gegenstand des mit Erkenntnis vom 28. November 1995, Zl. 94/05/0349, abgeschlossenen Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof. Mit diesem Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof die Beschwerde der Bauwerberin (auch nunmehrigen Beschwerdeführerin) gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 1. Februar 1994 als unbegründet abgewiesen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf dieses Erkenntnis verwiesen.

Mit Eingabe vom 15. Mai 1996 hat nun die Beschwerdeführerin Austauschpläne vom 27. Oktober 1995 zu ihrem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung vom 20. März 1990 mit einer Baubeschreibung vorgelegt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Linz als Baubehörde erster Instanz vom 4. Juli 1996 wurde die beantragte Baubewilligung zum "Neubau eines Wohnhauses, bestehend aus einem Kellergeschoß, drei in das künftige Gelände reichenden Untergeschossen, einem Erdgeschoß und einem Dachgeschoß mit insgesamt fünf Wohnungen, sowie einer Garage mit sechs Pkw-Stellplätzen, Errichtung einer Stützmauer im Bereich der westlichen und der östlichen Bauplatzgrenze sowie Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes durch Abtragungen und Aufschüttungen" unter Beifügung von Nebenbestimmungen bewilligt. Die Einwendungen der mitbeteiligten Parteien wurden teilweise als unzulässig zurückgewiesen, teilweise als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid des Stadtsenates der mitbeteiligten Landeshauptstadt vom 16. September 1996 wurde den dagegen erhobenen Berufungen der erst- bis sechstmitbeteiligten Nachbarn keine Folge gegeben. Soweit für das Beschwerdeverfahren entscheidungserheblich, wurde in der Begründung zur geplanten Gebäudehöhe des bewilligten Bauvorhabens ausgeführt, daß sich aus der Schnittdarstellung im Bauplan ergebe, daß sowohl beim Bauteil A als auch beim Bauteil B die als Untergeschosse bezeichneten Gebäudeebenen im Bereich der Pferdebahnpromenade unter dem Straßenniveau (Höhenkote -0,15 m) zu liegen kämen. Beim Bauteil A liege die Fußbodenoberkante des ersten Untergeschosses 1,325 m unter dem Niveau der Pferdebahnpromenade, beim Bauteil B sogar 2,80 m. Die Untergeschosse seien daher als Kellergeschosse im Sinne der Begriffsdefinition des § 2 Z. 25 lit. c O.Ö. Bautechnikgesetz anzusehen. Dies entspräche auch der bisherigen Definition des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 16. März 1993, Zl. 92/05/0308). Das erste zur Gänze über dem Straßenniveau liegende Geschoß sei daher sowohl im westlichen als auch im östlichen Bauteil die als Erdgeschoß bezeichnete Gebäudeebene. Über dieser Gebäudeebene befänden sich nur mehr nach der "Sammelverordnung" zulässige Dachgeschoßausbauten. Als unzutreffend erweise sich das Vorbringen, wonach die Erdgeschoßfußbodenoberkante beim Bauteil B 15 cm unter dem angrenzenden Geländeniveau (Straßenniveau) liege. Aus dem eingereichten Bauplan sei vielmehr eindeutig ersichtlich, daß sich das Straßenniveau 0,15 m unter dem Erdgeschoßfußbodenniveau des Bauteiles B (0,00-Kote) befinde.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 29. November 1996 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der erst- bis sechsmitbeteiligten Nachbarn mit der Feststellung Folge gegeben, daß die Vorstellungswerber durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten verletzt werden. Die Baubehörden seien zu Recht davon ausgegangen, daß im gegenständlichen Bauverfahren die Festlegungen des Bebauungsplanes NO 100/9 maßgeblich seien. Zu beachten sei in diesem Zusammenhang auch die "Sammelverordnung bezüglich Dachgeschoßausbauten", zuletzt kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz vom 15. November 1993, Folge 21. Die Art der Festlegung der Gebäudehöhe im hier anzuwendenden Bebauungsplan entspreche der Bestimmung des § 20 Abs. 5 O.Ö. ROG 1972 (nunmehr § 32 Abs. 4 O.Ö. ROG 1994). Mit der Festlegung

einer bestimmten Geschoßanzahl im Bebauungsplan NO 100/9 soll die zulässige Gebäudehöhe determiniert werden. Die Bestimmungen über die Gebäudehöhe gehörten gemäß § 31 Abs. 4 O.Ö. Bauordnung 1994 zu jenen Vorschriften, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienten und aus denen somit der Nachbar subjektive Rechte ableiten könne. Die Nachbarn hätten einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der maximal zulässigen Geschoßanzahl, selbst wenn ihnen jene Gebäudefront, auf die sich die Beschränkung beziehe, nicht zugewandt sei. Das nunmehr den Gegenstand des Vorstellungsverfahrens bildende Projekt sei gegenüber demjenigen, welches Gegenstand des Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof zu Zl. 94/05/0349 gewesen sei, lediglich in bezug auf unwesentliche Nebenumstände abgeändert worden. Wenn die Baubehörde zweiter Instanz nunmehr - entgegen dem Ergebnis des vorgenannten Beschwerdeverfahrens - im Berufungsbescheid ausführe, daß das nunmehr zu beurteilende Bauvorhaben nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der vorgegebenen Gebäudehöhe stehe, so werde diese Rechtsansicht offensichtlich auf die durch Inkrafttreten des O.Ö. Bautechnikgesetzes geänderte Rechtslage gestützt. Während eine gesetzliche Definition des Begriffes "Geschoß" in der O.Ö. Bauordnung 1976 gefehlt habe, enthalte nunmehr § 2 Z. 25 des O.Ö. Bautechnikgesetzes eine Begriffsbestimmung. Dieser Argumentation der Berufungsbehörde könne sich jedoch die belangte Behörde nicht anschließen. Selbst wenn man wie die Berufungsbehörde davon ausginge, daß der weiterhin rechtswirksame Bebauungsplan NO 100/9 durch das Inkrafttreten der O.Ö. Bauordnung 1994 bzw. des O.Ö. Bautechnikgesetzes eine inhaltliche Änderung in dem Sinne erfahren habe, daß hinsichtlich der Frage, wieviele Geschosse im Sinne des § 32 Abs. 4 O.Ö. ROG 1994 "über dem Erdboden" liegen, nunmehr nicht mehr - im Sinne der Ausführungen der Verwaltungsbehörden im Verfahren zum Ansuchen der Bauwerberin vom 20. März 1990 - das "ursprüngliche Gelände", sondern das "künftige Gelände" im Sinne der Begriffsbestimmung des § 2 Z. 25 des O.Ö. Bautechnikgesetzes maßgeblich sei, so könne dennoch das "künftige Gelände" nicht mit dem "Straßenniveau" (der Pferdebahnpromenade) gleichgesetzt werden. Die Rechtsansicht der Baubehörde zweiter Instanz, wonach als Maßstab für die Beurteilung der Frage, wieviele Geschosse beim gegenständlichen Bau straßenseitig über dem Gelände liegen, alleine das Niveau der Pferdebahnpromenade heranzuziehen sei, erscheine somit durch die Festlegungen des Bebauungsplanes NO 100/9 nicht gedeckt. Aus dem Umstand alleine, daß - wie die Berufungsbehörde ausführe - die Fußbodenoberkante des ersten Untergeschosses (Bauteil A) 1,325 m und beim Bauteil B 2,80 m unter dem Niveau der Pferdebahnpromenade liege, lasse sich daher nach Ansicht der belangten Behörde die Qualifikation dieser Gebäudeebenen als Kellergeschosse nicht ableiten. Auch die gegenüber dem rechtskräftig abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren in den Einreichplänen erfolgte Umbenennung der Geschoßbezeichnungen ("Untergeschosse") könne an ihrer rechtlichen Qualifikation nichts ändern. Die belangte Behörde vermöge aus diesem Grunde auch keine Umstände zu erkennen, die es gerechtfertigt erscheinen ließen, von der im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. November 1995 dargelegten rechtlichen Beurteilung des Sachverhaltes nunmehr abzugehen, da der Verwaltungsgerichtshof in dieser Entscheidung festgestellt habe, daß es für das Beschwerdeverfahren dahingestellt bleiben könne, ob das Geschoß in das umliegende künftige oder bestehende Gelände reiche, da im vorliegenden Fall das zu beurteilende Projekt mit mehr als einem Geschoß über dem Erdboden liege und damit dem bestehenden Bebauungsplan widerspreche. Gleichgültig also, ob man bei Beurteilung der höchstzulässigen Geschoßzahl vom bestehenden oder vom künftigen Gelände ausgehe, sei aus den eingereichten Plänen ersichtlich, daß das projektierte Gebäude an der Nordwestseite (Bauteil A) zur Gänze mit zwei Geschossen und dem Dachgeschoß über dem ursprünglichen Gelände und mit zwei Geschossen und dem Dachgeschoß auch zur Gänze über dem künftigen Gelände liege (Hinweise auf das hg. Erkenntnis vom 28. November 1995, Zl. 94/05/0349, S. 7, erster Absatz), wobei die Fußbodenoberkante des nunmehr als erstes Untergeschoß bezeichneten Geschosses dieses Bauteils auch jedenfalls um mehr als 15 cm über dem angrenzenden künftigen Gelände liege. Für die belangte Behörde bestünden daher keine Zweifel, daß dieses Geschoß kein Kellergeschoß darstelle und daher - entgegen der von der Berufungsbehörde geäußerten Rechtsansicht - in die vom Bebauungsplan für zulässig erklärte Geschoßanzahl einzurechnen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf Erteilung der beantragten Baubewilligung verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligten Parteien - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt nur den tragenden Aufhebungsgründen eines aufsichtsbehördlichen Bescheides für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zu. Die Bindungswirkung tritt dann nicht ein, wenn sich der Sachverhalt (in einem wesentlichen Punkt) oder die Rechtslage ändert (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, Zl. 96/05/0078, mit weiteren Nachweisen). Daraus folgt, daß aufgrund einer Vorstellungsentscheidung die Gemeinde wie auch die anderen Parteien des Verfahrens berechtigt sind, die Unrichtigkeit von tragenden Gründen mit Beschwerde geltend zu machen, um den Eintritt dieser Bindungswirkung zu verhindern. Da jedoch nur den tragenden Aufhebungsgründen eines aufsichtsbehördlichen Bescheides für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zukommt, ist für den gegenständlichen Beschwerdefall nur entscheidend, in welcher Hinsicht dem angefochtenen Bescheid der Vorstellungsbehörde eine Bindungswirkung zukommt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 19. November 1996, Zl. 96/05/0267, mit weiteren Nachweisen).

Tragender Aufhebungsgrund des angefochtenen Bescheides ist, daß weder das "ursprüngliche Gelände" noch das "künftige Gelände" mit dem "Straßenniveau" (der Pferdebahnpromenade) gleichgesetzt werden könne und demnach die Rechtsansicht der Baubehörde zweiter Instanz, als Maßstab für die Beurteilung der Frage, wieviele Geschosse beim beschwerdegegenständlichen Bau straßenseitig über dem Gelände liegen, allein das Niveau der Pferdebahnpromenade heranzuziehen sei, durch die Festlegungen des Bebauungsplanes NO 100/9 nicht gedeckt sei. Aus dem Umstand alleine, daß die Fußbodenoberkante des ersten Untergeschosses (Bauteil A) 1,325 m und des zweiten Untergeschosses (Bauteil B) 2,80 m unter dem Niveau der Pferdebahnpromenade liege, lasse sich daher die Qualifikation dieser Gebäudeebenen als Kellergeschosse nicht ableiten. Das beschwerdegegenständliche Projekt widerspreche dem bestehenden Bebauungsplan, weil es mit mehr als einem Geschoß über dem Erdboden liege. Gleichgültig, ob man bei der Beurteilung der höchstzulässigen Geschoßanzahl vom bestehenden oder vom künftigen Gelände ausgehe, sei aus den eingereichten Plänen ersichtlich, daß das projektierte Gebäude an der Nordwestseite (Bauteil A) zur Gänze mit zwei Geschossen und dem Dachgeschoß über dem ursprünglichen Gelände und mit zwei Geschossen und dem Dachgeschoß auch zur Gänze über dem künftigen Gelände liege, wobei die Fußbodenoberkante des nunmehr als erstes Untergeschoß bezeichneten Geschosses dieses Bauteiles auch jedenfalls um mehr als 15 cm über dem angrenzenden künftigen Gelände liege.

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst, der für das beschwerdegegenständliche Grundstück geltende Bebauungsplan Nr. 100/9 ordne Baufluchtlinien und die Geschoßanzahl "1" an. Wenn für eine Höhenangabe kein Bezugspunkt angegeben sei, gelte die "Höhenangabe für Straßenseite". Für den Dachraumausbau gelte die Festlegung eines Dachgeschoßausbaues im Sinne der "Sammelverordnung". Die Art der Festlegung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan entspreche der Bestimmung des § 20 Abs. 5 des O.Ö. Raumordnungsgesetzes 1972 (nunmehr § 32 Abs. 4 O.Ö. Raumordnungsgesetz 1994). Durch die Begriffsbestimmungen im § 2 Z. 25 des nunmehr in Geltung stehenden O.Ö. Bautechnikgesetzes sei klargestellt, daß für die Beurteilung eines Geschosses nicht das ursprüngliche, sondern das künftige Gelände maßgeblich sei. Dies habe auch für die Geschoßdefinition im Sinne des Bebauungsplanes zu gelten. Für die Beurteilung, ob das vorliegende Projekt dem Bebauungsplan entspreche, sei daher von entscheidender Bedeutung, wieviele Geschosse sich zur Gänze (allseits) über dem künftigen Erdboden befänden. Hiezu habe die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid lediglich "festgestellt", aus den eingereichten Plänen sei ersichtlich, daß das projektierte Gebäude an der Nordwestseite (Bauteil A) zur Gänze mit zwei Geschossen und dem Dachgeschoß über dem ursprünglichen Gelände und mit zwei Geschossen und dem Dachgeschoß auch zur Gänze über dem künftigen Gelände liege, wobei die Fußbodenoberkante des nunmehr als erstes Untergeschoß bezeichneten Geschosses dieses Bauteils auch jedenfalls um mehr als 15 cm über dem angrenzenden künftigen Gelände liege. Der Verweis im angefochtenen Bescheid auf die Ausführungen des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. November 1995, S. 7 erster Absatz, sei aber schon deshalb verfehlt, weil es sich um ein in wesentlichen Punkten geändertes Projekt handle. Bauteil B des Vorhabens sei abgesenkt worden, sodaß er nunmehr dieselbe Höhe wie Bauteil A habe. Auch die Aufmauerung des Dachgeschosses des Bauteiles B sei auf einen Meter reduziert worden. Die Feststellung der belangten Behörde sei aber auch aktenwidrig und nicht ausreichend, weil in der Begründung nicht in eindeutiger, einer nachprüfenden Kontrolle zugänglichen Weise aufgezeigt worden sei, von welchen konkreten Sachverhaltsannahmen diesbezüglich ausgegangen werde und worauf sich die Feststellung im einzelnen stütze. Die belangte Behörde hätte vielmehr konkret feststellen müssen, wo das künftige Gelände, bezogen auf alle vier Seiten des Gebäudes, liege und dieses schneide. Soweit auf die Feststellungen des Verwaltungsgerichtshofes im vorzitierten Erkenntnis verwiesen werde, wonach das neue Gelände an der Westseite bei -7,39 m liege, so treffe dies nur auf die Süd- und teilweise auch auf die West- und Ostseite, keinesfalls jedoch auf die

Nordseite zu. An dieser verlaufe das künftige Gelände (wie sich aus dem Einreichplan eindeutig ergebe) bei -0,15 m und zwar gleichbleibend über die gesamte Nordseite des Gebäudes. Dies gehe zweifelsfrei nicht nur aus dem Schnitt B-B (strichlierte Linie bei -0,15 links und rechts vom Gebäude), sondern insbesondere aus der Nord-, Ost- und Westansicht sowie dem Schnitt A-A hervor. Dies sei auch von der Berufungsbehörde festgestellt worden, wobei das künftige Gelände mit dem Straßenniveau (Höhenkote -0,15 m) gleichgesetzt worden sei. Hätte die belangte Behörde diese Feststellung getroffen, so würde daraus folgen, daß jeweils nur ein Geschoß und das nach der Sammelverordnung für Dachgeschoßausbauten zulässige Dachgeschoß zur Gänze über dem neuen Gelände liegen.

Auf das mit Antrag vom 27. Oktober 1995, am 7. November 1995 ergänzt durch den Antrag auf Bewilligung der "Veränderung des Bauplatzgeländes um mehr als einen Meter laut Plan", eingeleitete Bauverfahren finden die O.Ö. Bauordnung 1994 (BO) und das O.Ö. Bautechnikgesetz (BauTG) Anwendung. Soweit für das Beschwerdeverfahren entscheidungserheblich, war das hier zu beurteilende Bauvorhaben bereits Gegenstand des mit hg. Erkenntnis vom 28. November 1995, Zl. 94/05/0349, abgeschlossenen Beschwerdeverfahrens.

Die Vorschriften des § 5 O.Ö. BauTG bezüglich Lage und Höhe der Gebäude gelten nur insoweit, als der Bebauungsplan nichts anderes festlegt. Der für das beschwerdegegenständliche Grundstück Nr. 428/16 der KG Katzbach geltende Bebauungsplan NO 100/9 ordnet für dieses im Wohngebiet liegende Grundstück Baufluchtlinien und die Geschoßanzahl "1" an. Wenn für eine Höhenangabe kein Bezugspunkt angegeben ist, gilt die "Höhenangabe für Straßenseite" (dieser Bebauungsplan war schon Grundlage des erwähnten hg. Erkenntnisses vom 28. November 1995).

Die diesem Erkenntnis zugrunde gelegenen Einreichpläne, welche auch insoweit dem gegenständlichen Bauverfahren zugrunde liegen, wurden vom Gerichtshof in dem Erkenntnis verbal wie folgt wiedergegeben:

"Aus den dem Bauansuchen von der Beschwerdeführerin beigelegten Einreichplänen ist ersichtlich, daß das Grundstück Nr. 428/16, KG Katzbach, einerseits von Norden (Grundstücksgrenze zur Straße 'Pferdebahnpromenade') Richtung Süden und andererseits auch von Nordwesten Richtung Nordosten steil abfällt. Die nordwestliche Grundstücksgrenze ist mit einer Höhenkote von 311,60 (Straßenhöhe) ausgewiesen; an die nordöstliche Grundstücksgrenze schließt bei Höhenkote 308,40 der bestehende Weg; die sodann anschließende Straße liegt bei Höhenkote 311,80. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante des östlichen Gebäudeteils wurde plangemäß als Nullinie bei Höhenkote 311,86 angenommen. Das ursprüngliche Gelände schneidet an der höchsten Stelle (Nordwestseite) das projektierte Gebäude bei minus 1,475 m und fällt schließlich Richtung Südosten ab. An der Nordwestseite liegt das projektierte Gebäude zur Gänze mit zwei Geschossen und dem Dachgeschoß über dem ursprünglichen Gelände. Das neue Gelände liegt an der Westseite bis minus 7,39 m (Höhenkote 304,47). An der Nordwestseite des projektierten Gebäudes liegt das Erdgeschoß auch zur Gänze über dem neuen Gelände."

Zu der von der Berufungsbehörde in ihrem Bescheid vom 16. September 1996 in diesem Zusammenhang vertretenen Rechtsansicht, die Geschoßanzahl sei vom Straßenniveau aus zu berechnen, ist auszuführen, daß der hier anzuwendende Bebauungsplan von der im § 20 Abs. 5 des O.Ö. Raumordnungsgesetzes 1972 (nunmehr § 32 Abs. 4 O.Ö. Raumordnungsgesetz 1994) normierten Wahlmöglichkeit bezüglich der Berechnung der Höhe der Gebäude Gebrauch gemacht hat. Diese Gesetzesstelle hat folgenden Wortlaut:

"(4) Die Höhe der Gebäude ist nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; ..."

Hat der Verordnungsgeber also die Höhe der Gebäude nach der Anzahl der Geschosse festgelegt, so ist als Vergleichsebene der "Erdboden" vorgesehen. Das Tatbestandselement der "Hauptgesimshöhe" trägt die Annahme einer bestimmten Vergleichsebene in sich (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 1. September 1998, Zl. 97/05/0133). Bezüglich der Anordnung der Gesamthöhe des Gebäudes ist als Vergleichsebene entweder der tiefste Punkt des Straßenniveaus oder eine andere Vergleichsebene vorgesehen. Unter Mitberücksichtigung der Anordnungen im hier anzuwendenden Bebauungsplan bedeutet dies, daß für die Berechnung der als Gebäudehöhe festgesetzten Geschoßanzahl, das der als Bezugspunkt angegebenen Straßenseite nächstgelegene Erdbodenniveau (Vergleichsebene) beim zu errichtenden Gebäude heranzuziehen ist. Bezogen auf den Beschwerdefall ergibt sich daraus, daß der als Vergleichsebene für die Berechnung der Geschoßanzahl hier heranzuziehende höchste Schnittpunkt zwischen projektiertem Gebäude und (auch künftigen) Gelände plangemäß mindestens bei minus 1,475

m liegt. Eine Veränderung der Höhenlage derart, daß das Gelände vom Gebäude bis zur Grundgrenze angeschüttet werden soll, ist den vorliegenden Plänen nicht zu entnehmen (vgl. insbesondere die Pläne Geländeschnitt westliche Grundgrenze und Ansicht Westen).

Die von der Beschwerdeführerin der belangten Behörde vorgeworfene Aktenwidrigkeit liegt nicht vor. Den vorgelegten Einreichplänen läßt sich nicht entnehmen, daß das künftige Gelände bezüglich des Bauteils A an der Nordseite bei -0,15 liegen soll (Erdgeschoßfußbodenniveau des Bauteils B = 0,00 = Höhenkote 311,86). Schnitt B-B kann dies nicht belegen, weil die dort eingezeichnete strichlierte waagrechte Linie nicht näher bezeichnet ist und sich nur als Anhaltspunkt für die Wiedergabe des ursprünglichen Geländes darstellt. Auch Schnitt A-A zeigt mit der Angabe -0,15 nur die Ebene an, auf welcher bei Bauteil B die Garage errichtet werden soll und gibt in der Folge in dem Schnittbereich den Abfall des ursprünglichen Geländes wieder. Demnach schneidet das ursprüngliche Gelände auf dieser Höhe den geplanten Bau bei ca. -4,5. Auch die Plandarstellungen des künftigen Geländes stützen die Behauptung der Beschwerdeführerin, an der Nordseite des geplanten Gebäudes (Bauteil A) läge das künftige Gelände bei -0,15 m, nicht. Der Plan, welcher den "Geländeschnitt westliche Grundgrenze" wiedergibt, zeigt vielmehr deutlich, daß die neue Stützmauer auf ihrem höchsten Punkt -2,4 m unter der Nullinie und rund 1,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegt. Das ursprüngliche und auch das neue Gelände schneidet demnach plangemäß den Bauteil A derart, daß das als erstes Untergeschoß dieses Bauteiles bezeichnete Geschoß zur Gänze über dem "Erdboden" zu liegen kommt (Einreichplan mit Westansicht und Schnitt B-B). Auch aus dem Plan betreffend das erste Untergeschoß des Bauteiles A, Wohnung vier, kann nicht abgeleitet werden, daß das neue Gelände des Bauteiles A ebenfalls bei Kote 0,15 abschließt.

Aus diesen Gründen bestehen keine Bedenken gegen die als tragenden Aufhebungsgrund anzusehenden Rechtsausführungen der belangten Behörde.

Die Parteistellung der viertmitbeteiligten Partei war im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden nicht strittig. Die Beschwerdeführerin hätte im Bauverfahren Gelegenheit gehabt, die von den Baubehörden bejahte Parteistellung dieses Nachbarn zu bekämpfen. Die Baubehörden hatten im Hinblick auf die Entfernung des Grundstückes dieses Nachbarn zum beschwerdegegenständlichen Grundstück keine Veranlassung anzunehmen, dieser Nachbar werde durch das Bauvorhaben voraussichtlich in seinen subjektiven Rechten nicht beeinträchtigt werden können.

Die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides liegt sohin nicht vor, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 27. Oktober 1998

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997050028.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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