jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/2/27 97/06/0172

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.1998

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L82006 Bauordnung Steiermark;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

Norm

ABGB §354;
BauG Stmk 1995 §4 Z23;
BauG Stmk 1995 §5 Abs1 Z6;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde der G, vertreten durch D, Rechtsanwalt in T, gegen den Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 18. Juni 1997, Zl. 03-12.10 G 96-97/9, betreffend Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: C), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Gemeinde hat dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der Mitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von S 12.740,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 29. Mai 1996 wurden für ein näher bezeichnetes Grundstück in der KG G. gemäß § 18 Stmk BauG 1995 die Bebauungsgrundlagen festgelegt. Danach wurde für dieses Grundstück u.a. folgendes bestimmt: "Reines Wohngebiet" gemäß § 23 Abs. 5a Stmk ROG 1974, offene Bebauungsweise, eine Bebauungsdichte von 0,1 bis 0,4, ein Bebauungsgrad von 0,1, eine Gebäudehöhe gemäß § 4 Z. 30 Stmk BauG 1995 von maximal 6 m und eine Gesamthöhe gemäß § 4 Z. 31 Stmk BauG 1995 von 9,20 m, als Dachform ein Mansardendachstuhl und eine Dachneigung von 20 bis 25 Grad bzw. die Seitenflächen mindestens 75 Grad, maximal 85 Grad.

Mit Ansuchen vom 12. August 1996 (bei der Beschwerdeführerin eingelangt am 13. August 1996) beantragte die Mitbeteiligte auf dem angeführten Grundstück die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines

Einfamilienwohnhauses. Es ist ein erdgeschossiges Wohnhaus mit einem Mansardendach geplant, das ein weiteres Geschoß mit der Besonderheit umschließt, daß die Außenmauern des Erdgeschoßes in dieses Geschoß hochgezogen werden und der untere Teil des Mansardendaches mit einer Neigung von 75 Grad an der Fassade darübergezogen wird. Über diesem Geschoß liegt der obere Teil des Daches mit einer Neigung der Dachflächen von 25 Grad. In den Ansichten des Einreichplanes sind in letzterem Dachbereich auf jeder Seite größere Dachgaupen und an der Südseite ein französischer Balkon ausgewiesen. Auch das Obergeschoß im Mansardendach hat einen Balkon mit einer größeren Mauerumrandung, wodurch die Dachfläche unterbrochen wird und in der Breite des Balkones auch kein Dachsaum im Sinne des § 4 Z. 23 Stmk BauG 1995 vorhanden ist.

Die Einreichunterlagen wurden der Mitbeteiligten mit Schreiben vom 4. September 1996 mit dem Ersuchen übermittelt, den Bauplan dahingehend abzuändern, daß er dem Bebauungsgrundlagenbescheid vom 29. Mai 1996 entspreche. Das Bauansuchen langte in der Folge am 9. Oktober 1996 wiederum bei der beschwerdeführenden Gemeinde ein. In der Bauverhandlung im erstinstanzlichen Verfahren am 30. Oktober 1996 wurde das Bauvorhaben - wie sich dies aus der Niederschrift über die Verhandlung ergibt - wie folgt beschrieben:

"Demnach soll ein vollunterkellerter zweigeschossiger Baukörper errichtet werden, welcher durch die Ausformung eines Mansardendaches in seiner Höhenentwicklung entsprechend den Bebauungsgrundlagen als erdgeschossiges Bauwerk in Erscheinung treten soll."

Gemäß der Niederschrift über diese Verhandlung wurde u.a. festgestellt, daß der vorliegende Einreichplan im Bereich des Dachgeschoßes Belichtungsflächen und Befensterungen durch verschiedene Gaupenausbildungen ausweise, wodurch der Eindruck eines ausgebauten Dachgeschoßes zusätzlich zu den beiden Vollgeschoßen gegeben sei. Damit werde die Maßstäblichkeit des Bauwerkes innerhalb des engeren Siedlungsbereiches gesprengt und gegenüber dem Festlegungsbescheid eine zusätzliche Geschoßnutzung über das zulässige Ausmaß hinaus erzielt. Aus diesem Grund werde einvernehmlich anläßlich der Ortsverhandlung eine Abänderung dahingehend abgesprochen, daß für die Errichtung des Walmdaches nur untergeordnete Lüftungs- und Belichtungsflächen in Form von untergeordneten Fledermausgaupen zulässig seien. Diesbezüglich werde daher vereinbart, daß vor Erlassung des Baubescheides ein Austauschplan für die Gestaltung bzw. endgültige Ausführung des Mansardendaches vorgelegt werde, bei dem ein nicht ausgebauter Dachstuhl dargestellt werde.

Weiters wurde - wie sich dies aus dem Protokoll zu der angeführten mündlichen Verhandlung ergibt - ausgeführt, daß die Zufahrt zu dem Einfamilienhaus über die, ebenfalls im Eigentum der Mitbeteiligten befindliche, näher bezeichnete Grundstücksfläche in der KG T., mit dem das verfahrensgegenständliche Baugrundstück eine Einheit in der Natur bilde, erfolge. Für das verfahrensgegenständliche Grundstück werde ein Servitutsrecht für die Zufahrt in einer Breite von 4 m auf dem Grundstück, über das die Zufahrt zu erfolgen habe, eingeräumt. Diese Servitutseinräumung sei grundbücherlich festzuhalten.

Am 6. November 1996 langte bei der Beschwerdeführerin ein Austauschplan betreffend die Ansichten ein, der im Bereich des Daches über dem Geschoß im Mansardendach auf jeder Seite nur mehr jeweils ein klein ausgebildetes Fenster in den Dachflächen aufwies. Der an der Südseite ursprünglich vorgesehene französische Balkon in diesem Bereich war beseitigt worden.

Zu diesen Auswechslungsplänen nahmen drei Nachbarn, die sich in der Verhandlung gegen den Ausbau des Dachgeschoßes ausgesprochen hatten, in der Folge in der Weise Stellung, daß sich betreffend die Bauhöhe und betreffend den möglichen dreigeschossigen Ausbau nichts geändert habe. Sie wiesen daher auf ihre bereits abgegebene und niederschriftlich festgehaltene Stellungnahme hin.

Mit Schreiben vom 23. Jänner 1997 wurde die Mitbeteiligte zwecks Unterzeichnung der Verhandlungsschrift für

29. Jänner 1997 geladen. Gleichzeitig wurde ihr mitgeteilt, daß der Austauschplan dem Bausachverständigen bzw. den Beteiligten zur Kenntnis gebracht worden sei, um etwaige Stellungnahmen abzugeben. Seitens des örtlichen Bausachverständigen sei festgestellt worden, daß der Austauschplan grundsätzlich den abgesprochenen Änderungen entspreche, ausgenommen die Umrandung der Balkontüre bzw. der Balkon im Obergeschoß. Der Balkon sei entweder auf die Breite der Balkontüre zu verkleinern oder die Balkontüre auf die Balkonbreite zu verbreitern und die Umrandung mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial zu versehen, damit die Dachfläche eine Einheit bilde. Zu diesem Zwecke wurde der Austauschplan mit dem Ersuchen um entsprechende Änderung übermittelt. Abschließend wurde darauf hingewiesen, daß nach Vorlage des Austauschplanes die Bescheidausfertigung erfolgen werde.

Mit Schreiben vom 24. Jänner 1997 teilte die Mitbeteiligte mit, daß sie der Ladung zum 29. Jänner 1997 nicht Folge leisten könne, sie ersuche um Terminverschiebung. Gleichzeitig ersuche sie, ihr einen positiven Baubescheid umgehend zuzusenden, umso mehr als dies kürzlich am Telefon zugesichert worden sei. Die nunmehrigen Forderungen seien "nicht ident mit der Verhandlungsschrift vom 30. 10 1996".

Mit Schreiben vom 29. Jänner 1997 teilte die beschwerdeführerende Gemeinde der Mitbeteiligten mit, daß die Bescheidausfertigung erst dann erfolgen könne, wenn die betreffenden Änderungen im Austauschplan erfolgt seien und dieser wieder in zweifacher Ausfertigung der Behörde vorliege.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Beschwerdeführerin vom 12. Februar 1997 wurde der Antrag der Mitbeteiligten vom 12. August 1996 um Erteilung der Baubewilligung für das angeführte Bauvorhaben abgewiesen. Diese Entscheidung ist im wesentlichen damit begründet, daß der vorliegende Einreichplan im Bereich des Dachgeschoßes Belichtungsflächen und Befensterungen durch verschiedene Gaupenausbildungen aufweise, wodurch der Eindruck eines ausgebauten Dachgeschoßes, zusätzlich zu den beiden Vollgeschoßen, gegeben sei. Damit werde die Maßstäblichkeit des Bauwerkes innerhalb des engeren Siedlungsbereiches gesprengt und gegenüber dem Festlegungsbescheid eine zusätzliche Geschoßnutzung über das zulässige Ausmaß hinaus erzielt. Die zulässige Gebäudehöhe gemäß § 4 Z. 30 Stmk BauG 1995 von maximal 6 m werde überschritten. Die ständige Zufahrt zum Grundstück über das näher bezeichnete Grundstück sei im Lageplan nicht ersichtlich gemacht bzw. eine Realdienstbarkeit im Grundbuch nicht deutlich sichtbar. Weiters habe die Prüfung ergeben, daß sich die Unzulässigkeitsgründe nicht durch Auflagen beheben ließen, zumal die Unzulässigkeit in einem offensichtlichen Widerspruch zum Bebauungsplan liege und diese Mängel durch Auflagen nicht behebbar seien.

Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeinderates der Beschwerdeführerin vom 11. April 1997 als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung ist im wesentlichen damit begründet, es sei im Einreichplan anstelle des Dachgeschoßes ein massives Vollgeschoß dargestellt. Die in den Schnitten und Ansichten erkennbare profilierende Außenwandverkleidung diene nur dem Verstecken des geplanten massiven Obergeschoßes. Weiters sei in den Ansichten des Einreichplanes im Bereich des Dachbodens eine Giebelausbildung mit französischer Balkontüre sowie eine größere Befensterung eingezeichnet, was eine unzulässige Raumnutzung des Dachbodens vermuten lasse. Es würden daher durch die Einreichpläne die Auflagen des Flächenwidmungsplanes 2.00 sowie die Auflagen im Bebauungsgrundlagenbescheid der beschwerdeführenden Gemeinde vom 29. Mai 1996 nicht eingehalten. Es sei in der Verhandlung in erster Instanz vereinbart worden, daß die Mitbeteiligte Austauschpläne entsprechend den Auflagen im Flächenwidmungsplan sowie dem Bebauungsgrundlagenbescheid nachzureichen habe. Von der Mitbeteiligten sei nur eine Darstellung der Ansichten, die lediglich im Bereich des Dachbodens durch Weglassen der ursprünglich großen Befensterung verändert worden seien, nachgereicht worden. Die beiden vom Bürgermeister im erstinstanzlichen Bescheid angeführten Gründe für die Abweisung des Antrages seien richtig erkannt worden. Es sei zwar nützlich, wenn für die Erfüllung von Aufträgen oder Auflagen Fristen gesetzt würden, dies könne jedoch im vorliegenden Fall nicht die vorrangige Frage sein. Dem Protokoll über die Verhandlung vom 30. Oktober 1996 sei zu entnehmen, daß die Mitbeteiligte einen Austauschplan für die Gestaltung und endgültige Ausführung des Mansardendaches vorlegen sollte, bei dem ein nicht ausgebauter Dachstuhl dargestellt werde. Die von der Mitbeteiligten nachgereichten Unterlagen verdienten nicht die Bezeichnung "Austauschplan". Es sei lediglich eine Darstellung der Ansichten des Objektes überreicht worden, von einem Austauschplan könne nicht die Rede sein. Es wäre ein völlig neuer Plan mit allen Schnitten, allen Maßen und allen Ansichten zu erstellen und vorzulegen gewesen. Darüber hinaus stünden die drei Ansichtszeichnungen auf dem sogenannten "Austauschplan" im krassen Widerspruch mit den Schnitten A und B. Diese Schnitte beinhalteten nach wie vor die größeren Dachgaupen. Der Plan sei daher widersprüchlich und zu Recht zur weiteren Verbesserung rückübermittelt worden. Auch wenn keine Frist genannt worden sei, so sei es der Mitbeteiligten zumutbar gewesen, zwischen 30. Oktober 1996 und 12. Februar 1997 einen ordnungsgemäßen Austauschplan vorzulegen. Weiters seien die "Anforderungen der Einreichung" nach § 22 Abs. 6 Stmk BauG 1995 (zweifache Ausführung des Projektes) sowie § 23 Abs. 3 leg. cit. (Pläne in technisch einwandfreier Form) nicht erfüllt. Von einer rechtlich gesicherten Zufahrt zum Grundstück gemäß § 5 Abs. 1 Z. 6 Stmk BauG 1995 könne nur dann gesprochen werden, wenn auf dem Grundstück, das im Eigentum der Mitbeteiligten stehe, eine entsprechende Dienstbarkeit eingeräumt werde, die im Grundbuch ersichtlich gemacht werde. Dies sei mit der Auflage 2. im Bebauungsgrundlagenbescheid vom 12. November 1996 der Mitbeteiligten auch vorgeschrieben worden. Die Mitbeteiligte habe diese Auflage bisher nicht erfüllt. Die Voraussetzung der rechtlich gesicherten Zufahrt sei somit

nicht gegeben. Der Gemeinderat habe weiters die Bedenken, ob nicht von vornherein die Traufenhöhe erst im Bereich der tatsächlichen Dachfläche anzusetzen sei. Aus dem Bauplan gehe eindeutig hervor, daß das oberste Obergeschoß ein vollausgebautes Geschoß und kein Dachgeschoß sei. Sämtliche Wände seien vertikal, es gebe keine Dachschräge. Die Seitenflächen dienten eindeutig einer Fassadenkonstruktion und man könne, "wenn man den Seitenflächen des Daches lediglich Wände" vorsetze, nicht von einem Dach sprechen und daher auch nicht die Traufenhöhe im Bereich der Fassadenkonstruktion (Seitenflächen) annehmen.

Der Vorstellung der Mitbeteiligten gegen diesen Bescheid wurde mit dem angefochtenen Bescheid Folge gegeben, der Berufungsbescheid vom 11. April 1997 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der beschwerdeführerenden Gemeinde verwiesen. Diese Entscheidung ist im wesentlichen damit begründet, daß in der mündlichen Verhandlung vom 30. Oktober 1996 grundsätzlich die Übereinstimmung des eingereichten Projektes mit dem Bebauungsgrundlagenbescheid festgestellt worden sei. Lediglich hinsichtlich der im Bereich des Dachgeschoßes vorgesehenen verschiedenen Gaupenausbildungen sei festgestellt worden, daß die "Maßstäblichkeit des Bauwerkes innerhalb des engeren Siedlungsbereiches gesprengt und gegenüber dem Festlegungsbescheid eine zusätzliche Geschoßnutzung über das zulässige Ausmaß hinaus erzielt" werde. Aus diesem Grunde sei festgelegt worden, daß für die Errichtung des Walmdaches nur untergeordnete Lüftungs- und Belichtungsflächen in Form von untergeordneten Fledermausgaupen zulässig seien und daher ein Austauschplan vorgelegt werden solle, bei dem ein nicht ausgebauter Dachstuhl dargestellt werde. Zu den von der Mitbeteiligten vorgelegten Austauschplänen sei diese mit Schreiben vom 23. Jänner 1997 dahingehend informiert worden, daß diese Pläne nach Auffassung des beigezogenen Bausachverständigen grundsätzlich den abgesprochenen Änderungen entsprächen, ausgenommen die Umrandung der Balkontüre bzw. der Balkon im Obergeschoß. Der Balkon sei daher entweder auf die Breite der Balkontüre zu verkleinern oder die Balkontüre auf die Balkonbreite zu verbreitern und die Umrandung mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial zu versehen, damit die Dachfläche eine Einheit bilde. Mit dem angeführten Schreiben sei der Austauschplan mit dem Bemerken übermittelt worden, die entsprechenden Änderungen vorzunehmen. Eine Frist für die Vorlage geänderter Pläne sei nicht gesetzt worden. Eine entsprechende Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen sei im Bauakt nicht enthalten. Der erstinstanzliche Baubescheid des Bürgermeisters der Beschwerdeführerin erweise sich als rechtswidrig, da die Mitbeteiligte jedenfalls nicht ausreichend Gelegenheit zur Projektmodifikation unter Einräumung einer angemessenen Frist gegeben worden sei. Im Berufungsverfahren sei schließlich nochmals ein bautechnisches Gutachten eines anderen Sachverständigen vom 20. März 1997 eingeholt worden, das der Entscheidung des Gemeinderates zugrundegelegt worden sei. Dieses ergänzende Ermittlungsverfahren, das ein in wesentlichen Punkten vom erstinstanzlichen Verfahren abweichendes Ergebnis erbracht habe, sei der Mitbeteiligten nicht zur Kenntnis gebracht worden. Dies stelle einen Verstoß gegen die §§ 37 und 45 Abs. 3 AVG dar. Die Nichtgewährung des Parteiengehörs sei grundsätzlich ein wesentlicher Verfahrensmangel. Weiters werde festgestellt, daß von einer rechtlich gesicherten Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 6 Stmk BauG 1995 auszugehen sei, da die Zufahrt zu dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück über ein sich im Eigentum der Mitbeteiligten befindliches Grundstück möglich sei. Die Einräumung einer Dienstbarkeit und die damit verbundene Ersichtlichmachung im öffentlichen Grundbuch sei weder gesetzlich gefordert noch aufgrund des gegenständlichen Sachverhaltes notwendig. Selbst bei einer Zufahrt über ein fremdes Grundstück würde die Vorlage eines Servitutsvertrages ausreichen. Da die Berufungsbehörde einerseits das Parteiengehör hinsichtlich der in zweiter Instanz gewonnenen Ermittlungsergebnisse nicht gewahrt habe und andererseits die rechtliche Eignung der Zufahrt nicht im Sinne des Gesetzes beurteilt habe, seien Rechte der Mitbeteiligten verletzt worden.

Aus verfahrensökonomischen Gründen werde noch ausgeführt, daß sehr wohl Austauschpläne (Aktenseiten 41 bis 43) vorgelegt worden seien. Zur Qualität dieser Pläne sei darauf hinzuweisen, daß die Vorlage eines Austauschplanes für die Gestaltung bzw. endgültige Ausführung des Mansardendaches, bei dem ein nicht ausgebauter Dachstuhl dargestellt werde, gefordert worden sei. Die Vorlage des Ansichtsplanes, der die Dachgestaltung zeige, müsse als ausreichend gewertet werden. Die sonstigen planlichen Darstellungen bedurften nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung keiner Änderung bzw. Ergänzung. In dem Schreiben des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Gemeinde vom 23. Jänner 1997 sei die Frage der Qualität der Austauschpläne bzw. der Erforderlichkeit der Nachreichung planlicher Darstellungen nicht aufgeworfen worden. Die Feststellung der Berufungsbehörde, die Pläne seien widersprüchlich und daher zu Recht zur Verbesserung rückgemittelt worden, sei aktenwidrig. Weiters werde noch bemerkt, daß die gewählte Dachform in gestalterischer Hinsicht dem Typus Mansardendach (im Gegensatz z. B. zum Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach) zuzuordnen sei. Es bestehe im wesentlichen aus einem

Walmdach, dessen Dachflächen geknickt seien, wobei die jeweils unteren Dachflächen steiler (hier 75 Grad), die oberen flacher (hier 25 Grad) geneigt seien. Diese Neigungen seien durchaus als üblich anzusprechen. Ob es sich tatsächlich um ein echtes Mansardendach handle, sei in diesem Zusammenhang irrelevant (besondere Form des Dachstuhles oder lediglich eine dachartige Verkleidung, hinter welcher ein hochgemauertes Vollgeschoß liege), wie auch die gestalterische Qualität (Proportionen) ohne Einfluß auf dieses Einstufung als Dachtypus sei. Weiters sei der Knickbereich eines Mansardendaches keine Begrenzung eines Daches, an der über einer Außenwandfläche ein Dach beginne. Daher sei der Dachsaum mit der Traufe ident (3,95 m über dem Terrain).

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

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, eine Gegenschrift erstattet und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. In gleicher Weise hat die mitbeteiligte Partei eine Gegenschrift erstattet und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die beschwerdeführende Gemeinde macht zunächst geltend, es sei aktenwidrig, daß im Berufungsverfahren ein Gutachten des Stadtbaumeisters J.S. sowie eine Stellungnahme von Rechtsanwalt Dr. G.S. eingeholt und aufgrund dieses ergänzten Ermittlungsverfahrens die Berufung abgewiesen worden sei. Es habe lediglich - wie dies dem Protokoll über die Gemeinderatssitzung zu entnehmen sei - der Raumplanungsausschuß der beschwerdeführenden Gemeinde die Vorgangsweise des Bürgermeisters in verfahrensrechtlicher als auch in bautechnischer Hinsicht von dem genannten Rechtsanwalt bzw. vom Stadtbaumeister überprüfen lassen, deren Gutachten bzw. Stellungnahme dem Gemeinderat zur Entscheidungsfindung vorgelegt worden seien. Bei diesen Stellungnahmen bzw. Gutachten handle es sich ausschließlich um Ausführungen, die als Entscheidungshilfe dienen sollten und nicht um Gutachten, die im Rahmen eines Verfahrens erstellt worden seien, wobei Auftraggeber nicht der Gemeinderat, sondern lediglich der Raumplanungsausschuß, der nicht mit dem Gemeinderat ident sei, gewesen sei.

Diese Auffassung der Beschwerdeführerin teilt der Verwaltungsgerichtshof nicht. Dem Protokoll über die in Frage stehende Gemeinderatssitzung ist zu entnehmen, daß der Raumplanungsausschuß die Vorgangsweise des Bürgermeisters sowohl in verfahrensrechtlicher als auch in bautechnischer Hinsicht von RA Dr. G.S. und vom Stadtbaumeister J.S. überprüfen habe lassen, deren Gutachten nunmehr dem Gemeinderat zur Entscheidungsfindung vorlägen. Diese offensichtlich im Berufungsverfahren erstatteten Gutachten bzw. Stellungnahmen (insbesondere auch in bautechnischer Hinsicht) sind zwar nicht im Bauakt enthalten, sie sind aber der Berufungsbehörde unbestritten vor ihrer Entscheidung vorgelegen. Im Hinblick darauf, daß diese von der Berufungsbehörde bei ihrer Entscheidung herangezogenen Gutachten bzw. Stellungnahmen inhaltlich anhand des Aktes nicht nachprüfbar sind, stellt die Verletzung des Parteiengehörs für sich bereits einen wesentlichen Verfahrensfehler dar, weil es im Hinblick auf den für die Mitbeteiligte nicht ersichtlichen Inhalt dieser Gutachten nicht der weiteren Darlegung bedurfte, was bei Einhaltung des Parteiengehörs von der Mitbeteiligten vorgetragen worden wäre. Gemäß der hg. Judikatur zu § 45 Abs. 3 AVG (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 29. Mai 1985, Zl. 84/11/0324, und vom 21. Mai 1986, Zl. 86/11/0015 u.a.) unterliegt der gesamte Inhalt der Ergebnisse der Beweisaufnahmen dem Parteiengehör.

Die beschwerdeführende Gemeinde meint weiters, es habe für die Mitbeteiligte eine ausreichende Frist zur Modifikation des Projektes bestanden.

Auch mit diesem Vorbringen ist die Beschwerdeführerin nicht im Recht. Gemäß der hg. Judikatur (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 5. Oktober 1964, Slg. Nr. 6449/A, vom 8. Mai 1967, Zl. 1318/66, und vom 18. November 1996, Zl. 96/05/0207) ist die Baubehörde verpflichtet, den Bauwerber auf einen Widerspruch des Bauvorhabens zu den gesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen und ihm nahezulegen, das Ansuchen dem Projekt entsprechend zu ändern. Nur dann, wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen, muß das Bauvorhaben als Ganzes abgelehnt werden. Diese Verpflichtung besteht auch für die Berufungsbehörde. Gemäß der Niederschrift über die mündliche Verhandlung im erstinstanzlichen Verfahren wurde der Mitbeteiligten in dieser Verhandlung der Auftrag erteilt, einen Autauschplan "für die Gestaltung bzw. endgültige Ausführung des Mansardendaches" vorzulegen, "bei dem ein nicht ausgebauter Dachstuhl dargestellt" werde. Es sei im Bereich des Dachgeschoßes durch die verschiedenen Gaupenausbildungen der Eindruck eines ausgebauten Dachgeschoßes zusätzlich zu den beiden Vollgeschoßen gegeben. Im Sinne dieser Aufforderung legte die Beschwerdeführerin

geänderte Ansichten vor, die in den über dem Geschoß im Mansardendach befindlichen Dachflächen nur mehr kleine Fensteröffnungen (davon zwei Fledermausgaupen) aufweisen. Der an der Südseite ursprünglich geplante "französische Balkon" wurde beseitigt. Der Bausachverständige vertrat zu diesem Austauschplan die Auffassung, es müsse auch in Bezug auf die Umrandung der Balkontüre bzw. des Balkones im bisher unbeanstandeten Obergeschoß eine näher beschriebene Änderung vorgenommen werden. Mit diesem Auftrag vom 23. Jänner 1997 wurden die bei der Behörde eingereichten Austauschpläne an die Mitbeteiligte wieder übermittelt. Nachdem die Mitbeteiligte in einem Schreiben dazu feststellte, daß die Forderung in bezug auf den Balkon im Obergeschoß keine Änderung darstelle, wie sie in der Verhandlung vom 30. Oktober 1996 verlangt worden sei, teilte die Beschwerdeführerin - unter Bezugnahme auf ihr Schreiben vom 23. Jänner 1997 - mit Schreiben vom 29. Jänner 1997 der Mitbeteiligten ohne Fristsetzung mit, daß die Bescheidausfertigung erst dann erfolgen könne, wenn die betreffenden Änderungen im Austauschplan erfolgt seien. Dieses Schreiben ist der Mitbeteiligten am 30. Jänner 1997 zugestellt worden. Am 13. Februar 1997 ist der erstinstanzliche Bescheid erlassen worden.

Zunächst ist in diesem Zusammenhang festzustellen, daß die weitere Aufforderung zur Projektänderung betreffend den Balkon auf der Südseite im Obergeschoß, auch wenn diese nicht Gegenstand der in der mündlichen Verhandlung ergangenen Aufforderung zur Projektänderung war, grundsätzlich zu Recht ergangen ist. Das Stmk BauG 1995 enthält keine Definition eines Mansardendaches. In der Literatur (vgl. Hans Koepf, Bildwörterbuch der Architektur2, 1968, 102) wird als Mansarddach ein geknicktes Dach mit steilerer Neigung im unteren Teil und einer flacheren Neigung im oberen Teil definiert. Das Mansarddach ist danach meist als Walmdach ausgebildet und kann in seinem unteren Teil eine Dachwohnung (Mansarde) enthalten (Mansardendach). Das "Dach" schließt nach diesem "Bildwörterbuch der Architektur" (98) ein Mauerwerk nach oben ab und schützt es gegen Witterungseinflüsse. Seine Ausführung ist abhängig vom Klima, von den Baustoffen, von Form und Größe des zu überdachenden Baukörpers. Ein Mansardendach umschließt nach dieser Definition die unter diesem Dach gelegene Wohnung zur Gänze. Ein Balkon mit aufgehendem Mauerwerk, durch das die Dachfläche unterbrochen wird, ohne daß die der Belichtung der Dachwohnung dienende Öffnung (im vorliegenden Fall die Balkontür) von der Dachfläche (im vorliegenden Fall insbesondere auch von dem Dachsaum gemäß § 4 Z. 23 Stmk BauG 1995) zur Gänze umgeben ist, widerspricht jedenfalls diesem Begriff des Mansardendaches. Der vorliegende zweite Verbesserungsauftrag vom 23. Jänner 1997 entspricht dieser Auffassung und ist daher zu Recht ergangen. Die zwischen der Aufforderung vom 23. Jänner 1997 (betreffend den Balkon im Obergeschoß; zugestellt am 24. Jänner 1997) und der Entscheidung vom 12. Februar 1997 (der Mitbeteiligten zugestellt am 13. Februar 1997) gelegene Frist ist im gegenständlichen Beschwerdefall nicht als angemessene Frist zur Projektänderung anzusehen. Es kann aber auch nicht davon gesprochen werden, die für erforderlich erachtete weitere Projektänderung sei von der Mitbeteiligten nach der Aufforderung mit dem Schreiben der beschwerdeführenden Gemeinde vom 23. Jänner 1997 bis zur Entscheidung ausdrücklich verweigert worden.

Auch wenn die Qualität des vorgelegten Austauschplanes im Hinblick darauf, daß - wie dargelegt - eine weitergehendere Projektänderung geboten ist, keine Rolle mehr spielt, wird dazu festgestellt, daß die beschwerdeführende Gemeinde mit der Auffassung nicht im Recht ist, mit den vier geänderten Ansichten des Bauvorhabens sei kein entsprechender Austauschplan vorgelegt worden. Der in der Verhandlung vom 30. Oktober 1996 erteilte Auftrag an die Mitbeteiligte lautete dahin, "daß vor Erlassung des Baubescheides ein Austauschplan für die Gestaltung bzw. endgültige Ausführung des Mansardendaches vorgelegt wird, bei dem ein nicht ausgebauter Dachstuhl dargestellt wird." Aufgrund des vorgelegten Austauschplanes wurde die Gestaltung und Ausführung des Mansardendaches, insbesondere der Bereich über der Wohnung im Mansardendach, umfassend dokumentiert. Es machte diesen Austauschplan auch nicht gesetzwidrig, wenn seine Änderungen mit den Schnittdarstellungen des ursprünglichen Einreichplanes im Widerspruch standen, weil sich bei einer Genehmigung der vorgelegten Pläne in der Fassung des Austauschplanes eindeutig ergeben hätte, daß die Ausgestaltung des Daches in der geänderten Form bewilligt worden sei, wie es sich nämlich aus dem Austauschplan ergeben hätte. Die Ansichten in dem Austauschplan waren auch gesetzmäßig im Maßstab 1:100 dargestellt. Der vorgelegte Austauschplan hat daher - wie dies die belangte Behörde vertreten hat - der in der mündlichen Verhandlung erteilten Aufforderung entsprochen. Dieser Auftrag zur Projektänderung war allerdings - wie dargelegt - nicht ausreichend, um das Bauvorhaben bewilligungsfähig zu machen.

Auch die Auffassung der beschwerdeführenden Gemeinde, die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6 m werde durch das geplante Bauvorhaben überschritten, was bereits im erstinstanzlichen Bescheid festgestellt worden sei, ist nicht zutreffend. Gemäß § 4 Z. 30 Stmk BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995, ist die Gebäudehöhe der jeweilige vertikale Abstand

zwischen einem Punkt auf der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüber liegenden Dachsaum. Gemäß § 4 Z. 31 Stmk BauG 1995 ist die Gesamthöhe eines Gebäudes der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u.dgl., unberücksichtigt bleiben. Der Dachsaum ist gemäß § 4 Z. 23 Stmk BauG 1995 die Linie des Dachrandes in der Ebene der Dachhaut entlang von Traufen und Giebeln; bei Flachdächern, Grabendächern etc. die Oberkante der Außenwände. Die Gemeindebehörden nehmen eine Überschreitung der Gebäudehöhe offenbar im Hinblick darauf an, daß für sie der Dachsaum erst an der Knickstelle zwischen unterem und oberem Teil des Daches anzunehmen sei. Die belangte Behörde hat demgegenüber zutreffend die Auffassung vertreten, daß der Knickbereich zwischen den steilen und den flachen Dachflächen des vorliegenden Mansardendaches keine Begrenzung eines Daches im Sinne eines Dachsaumes im Sinne des § 4 Z. 23 leg. cit. darstelle. Als Linie des Dachrandes stellt sich vielmehr die untere Begrenzung der steileren Dachflächen dar, die in einer Höhe von 3,95 m gelegen ist. Das Stmk BauG 1995 gibt keine Anhaltspunkte dafür, daß im Falle eines bloß über die Fassade gezogenen Dachteiles nicht mehr vom Vorliegen eines Daches gesprochen werden kann.

Die beschwerdeführende Gemeinde ist weiters der Auffassung, daß die Zufahrt im vorliegenden Fall über das gleichfalls der Mitbeteiligten gehörende unmittelbar benachbarte Grundstück nur dann als rechtlich gesicherte Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 6 Stmk BauG 1995 angesehen werden könne, wenn eine entsprechende, grundbücherlich sichergestellte Dienstbarkeit auf diesem eingeräumt wurde. Das Kriterium der rechtlich gesicherten Zufahrt erfordert, daß eine solche Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen besteht, die auch mit rechtlichen Mitteln durchsetzbar ist. In der Literatur (vgl. Hauer - Trippl, Steiermärkisches Baurecht3, 1995, 120f, Anm. 11 zu § 5 Stmk BauG 1995) wird die Auffassung vertreten, eine rechtlich gesicherte Zufahrt sei im Falle des Vorliegens eines Servitutsvertrages betreffend die Zufahrt anzunehmen. Wenn nun im vorliegenden Fall die Mitbeteiligte Eigentümerin des zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstückes ist, ihr somit rechtlich die umfassende Verfügungsbefugnis eines Eigentümers im Sinne des § 354 ABGB an der Zufahrt zukommt, ist dies - wie es auch die belangte Behörde vertreten hat - als rechtlich gesicherte Zufahrt zu qualifizieren. Der Umstand, daß in der der Mitbeteiligten für auf dem Nachbargrundstück beabsichtigte Bauvorhaben erteilten Bewilligung vom 12. November 1996 unter Punkt 2. die Auflage vorgeschrieben wurde, das Zufahrtsrecht für das nunmehrige Baugrundstück über das benachbarte Grundstück sei grundbücherlich sicherzustellen, ändert für die Beurteilung der rechtlich gesicherten Zufahrt in dem Bauverfahren, in dem das Bauvorhaben auf dem anderen Grundstück Gegenstand des Verfahrens ist, nichts.

Die beschwerdeführende Gemeinde wendet sich weiters gegen die Auffassung der belangten Behörde, die bei dem vorliegenden Bauvorhaben gewählte Dachform sei dem Typus Mansardendach zuzuordnen. In diesem Zusammenhang genügt es, ihr entgegenzuhalten, daß ein aufhebender Vorstellungsbescheid Bindungswirkung nur im Hinblick auf die die Aufhebung tragenden Gründe entfaltet (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 28. März 1995, Zl. 94/05/0368). Diese Auffassung der belangten Behörde wurde von der belangten Behörde nicht im Rahmen der die Aufhebung tragenden Gründe vertreten.

Aus verfahrensökonomischen Gründen merkt der Verwaltungsgerichtshof dazu an, daß er im Lichte der Regelungen des Stmk BauG 1995 diese von der belangten Behörde vertretene Auffassung teilt. Das Stmk BauG 1995 enthält weder eine Definition des Mansardendaches noch eine solche des Daches. Wie bereits ausgeführt, wird in der Literatur (Hans Koepf, Bildwörterbuch der Architektur2, 1968, 102) als Mansarddach ein geknicktes Dach mit steilerer Neigung im unteren Teil und flacherer Neigung im oberen Teil definiert. Das Mansarddach ist danach meist als Walmdach ausgebildet und kann in seinem unteren Teil eine Dachwohnung (Mansarde) enthalten (Mansardendach). Das "Dach" schließt nach diesem "Bildwörterbuch der Architektur" (98) ein Mauerwerk nach oben ab und schützt es gegen Witterungseinflüsse. Seine Ausführung ist abhängig vom Klima, von den Baustoffen, von Form und Größe des zu überdachenden Baukörpers. Ein Dachgeschoß ist gemäß § 4 Z. 22 Stmk BauG 1995 ein für Aufenthalts-, Lagerräume u.dgl. ganz oder teilweise ausgebauter Dachraum und der Dachsaum, der im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe eine maßgebliche Rolle spielt, ist gemäß § 4 Z. 23 Stmk BauG 1995 die Linie des Dachrandes in der Ebene der Dachhaut entlang von Traufen und Giebeln, bei Flachdächern, Grabendächern etc. die Oberkante der Außenwände. Ein Geschoß ist gemäß § 4 Z. 33 Stmk BauG 1995 der Gebäudeabschnitt zwischen Fußboden und der darüberliegenden Decke, zwischen zwei übereinander liegenden Decken oder zwischen Fußboden und der obersten Decke oder der Unterfläche

des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Für die Auslegung der belangten Behörde spricht, daß das Stmk BauG 1995 einerseits nicht definiert, was unter einem Dach zu verstehen ist, und andererseits, daß der Dachsaum die Linie des unteren Dachrandes entlang der Dachhaut entlang von Traufen und Giebeln ist. Das vorliegende Mansardendach, das ein Vollgeschoß umschließt, schließt im Sinne der Definiton im "Bildwörterbuch der Architektur" das Mauerwerk nach oben ab und schützt es gegen Witterungseinflüsse. Die Ausführung eines Daches richtet sich - wie dargelegt - u.a. nach der Form und Größe des zu überdachenden Baukörpers (im vorliegenden Fall die Überdachung einer als Vollgeschoß ausgeformten Dachwohnung). Als Dachrand im Sinne des Dachsaumes gemäß § 4 Z. 23 leg. cit. ist im vorliegenden Fall somit die untere Begrenzung des unteren, steileren Dachteiles anzusehen. Zu diesem Ergebnis führt - unter Beachtung des Grundsatzes der Baufreiheit, sofern der Gesetzgeber keine Beschränkungen dieser vorsieht - eine am Wortlaut orientierte Auslegung (insbesondere im Hinblick auf § 4 Z. 23 Stmk BauG), die weiters berücksichtigt, daß der Landesgesetzgeber den Begriff Dach nicht ausdrücklich in einer bestimmten Weise festgelegt hat (etwa indem er auf die Funktion als Dach maßgeblich abstellt).

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

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

Schlagworte

Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997060172.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at