

TE Vwgh Erkenntnis 1997/11/20 97/06/0167

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.11.1997

Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Tirol;

L82000 Bauordnung;

L82007 Bauordnung Tirol;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauO Tir 1989 §30 Abs4;

BauO Tir 1989 §7 Abs2;

BauO Tir 1989 §7 Abs6 lita;

BauO Tir 1989 §7 Abs9;

BauRallg;

B-VG Art140 Abs1;

B-VG Art7 Abs1;

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. Schrefler-König, über die Beschwerde des A in I, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 4. Juni 1997, Zl. Ve1-550-2596/1-1, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. D in I, 2. Stadtgemeinde Imst, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

Das Land Tirol hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 13.340,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 10. Jänner 1997 hat die erstmitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung zur Erhöhung des

Dachstuhles und den Ausbau des Dachgeschoßes sowie zur Errichtung eines überdachten Autoabstellplatzes und dessen Unterkellerung an der Nordseite des näher bezeichneten Grundstückes beantragt. Über dieses Ansuchen wurde am 27. Februar 1997 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, zu der der Beschwerdeführer als Anrainer unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG geladen wurde. Der Beschwerdeführer sprach sich in der Verhandlung gegen das Bauvorhaben wegen Überschreitung der Gebäudehöhe aus. Überdies solle die Grenzmauer der Garage nicht auf der (Grenz)Wand errichtet werden, da dies nicht den statischen Erfordernissen entspreche. Das Bauvorhaben beeinträchtigt das Ortsbild.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 4. März 1997 wurde der Erstmitbeteiligten die Baubewilligung für die Erhöhung des Dachstuhles und die Errichtung des überdachten Abstellplatzes erteilt.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung und wies darauf hin, daß die Erhöhung des Dachstuhles zu groß sei. Nach der Tiroler Bauordnung werde die Höhe vom Naturgelände, bezogen auf das angrenzende Gelände, und nicht von der Stiege aus gemessen. Das Ortsbild werde beeinträchtigt, die Garage entspreche nicht den statischen Erfordernissen.

Mit Bescheid vom 15. Mai 1997 hat der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde der Berufung des Beschwerdeführers insoweit stattgegeben, als die Garage von seinem Grundstück mindestens 25 cm entfernt errichtet werden müsse, die übrigen Einwendungen wurden ab- bzw. zurückgewiesen. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, hinsichtlich des Ortsbildes komme dem Nachbarn kein Mitspracherecht zu, aus statischen Gründen sei verfügt worden, daß der Abstand des aufgehenden Mauerwerkes zur Grundstücksgrenze von ursprünglich mindestens 10 auf 25 cm erhöht werde. Zufolge der Bestimmung des § 7 Abs. 2 der Tiroler Bauordnung sei im Bereich der (zum Beschwerdeführer gerichteten) Nordostfassade der derzeitige Geländeverlauf, der durch den Stiegenabgang und ein Betonpflaster gegeben sei, als Schnitt mit der Wandfläche für die Berechnung des Mindestabstandes heranzuziehen und nicht zum Beispiel der Geländeverlauf, der vor Errichtung des derzeitigen Wohnhauses gegeben gewesen sei. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze des Beschwerdeführers werde, wenn auch knapp, eingehalten.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Vorstellung hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 4. Juni 1997 abgewiesen. Begründet wurde dies damit, daß gegenständlich an die nordöstliche Hauswand eine Stiege angrenze, diese stelle das an die Außenwand anschließende Gelände dar. Es sei die Wandhöhe an diesem Schnittpunkt zu bemessen. Die Bestimmung im § 7 Abs. 2 der Tiroler Bauordnung, wonach bei Veränderung der Höhenlage aufgrund einer Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung auf die ursprüngliche Höhenlage vor der Veränderung abzustellen sei, könne nur so verstanden werden, daß diese Veränderung in einem gewissen Umfang erfolge, im zeitlichen Konnex zur eigentlich beabsichtigten Bauführung stehe und dabei immer als Ziel die rechnerische Senkung der Wandhöhe verfolgt werde. Die Errichtung einer Stiege entlang eines Teiles der Hausmauer zur Überwindung der bestehenden Höhendifferenz sei durchaus üblich und für das Bewohnen im weiteren Sinne auch notwendig. Durch das Anbringen einer Stiege ergebe sich überdies nicht zwangsläufig eine Verminderung der Wandhöhe, auch wäre es praktisch schwer durchführbar und unbillig, auf den ehemaligen Geländeverlauf abzustellen. Im übrigen sei darauf hinzuweisen, daß die Baubewilligung für das Wohnobjekt aus dem Jahre 1985 datiere, es könne der Bauwerberin schon aus diesem Grund keinerlei Spekulationsabsicht unterstellt werden. Zur Garage wurde ausgeführt, daß es keinen Unterschied mache, ob es sich um eine geschlossene Garage oder um einen überdachten Autoabstellplatz handle, da innerhalb der Abstandsflächen jedes dieser Bauwerke zulässig sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist, wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, ausgesprochen hat, in zweifacher Hinsicht beschränkt: Es besteht einerseits nur hinsichtlich jenes Themenkreises, in dem dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht eingeräumt ist, und andererseits nur insoweit, als der Nachbar seine Einwendungen rechtzeitig erhoben hat.

Gemäß § 30 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung, (TBO), LGBl. Nr. 33/1989, können subjektiv öffentlich-rechtliche Einwendungen insbesondere auf Vorschriften über die widmungsgemäße Verwendung von Grundstücken, insbesondere auf die §§ 12 bis 16b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984, die Bauweise, die Bauhöhe, die Mindestabstände von baulichen Anlagen, die Beschaffenheit des Bauplatzes und den Brandschutz gestützt werden.

Die hier anzuwendenden Bestimmungen des § 7 Abs. 1, 2 und 6 TBO lauten wie folgt:

"§ 7

Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücks-
grenzen und von anderen baulichen Anlagen

(1) Der Mindestabstand von Gebäuden von den Grenzen gegenüber anderen Grundstücken als Verkehrsflächen beträgt:

a) im Gewerbe- und Industriegebiet, im Kerngebiet und im Freiland das 0,5fache der Höhe der der Grundstücksgrenze zugekehrten Wand, jedenfalls aber drei Meter, von der Grenze zum übrigen Bauland jedoch das 0,7fache der Höhe der dieser Grundstücksgrenze zugekehrten Wand, jedenfalls aber vier Meter;

b) im übrigen Bauland das 0,7fache der Höhe der der Grundstücksgrenze zugekehrten Wand, jedenfalls aber vier Meter.

(2) Die Wandhöhe ist, wenn im Bebauungsplan die Höhenlage festgelegt ist, von dieser, wenn an die Außenwand eine Verkehrsfläche anschließt, von der endgültigen Höhe dieser Verkehrsfläche, sonst von der Oberfläche des an die Außenwand anschließenden Geländes bis zum Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut oder, falls dies eine größere Höhe ergibt, bis zur Oberkante der Außenwand zu messen. Wurde die Höhenlage des Geländes durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist von der Höhenlage vor dieser Veränderung auszugehen. Schließt eine Außenwand nicht an das Gelände an, so ist die Wandhöhe von der Schnittlinie zwischen der lotrecht verlängerten äußeren Wandflucht dieser Wand und dem Gelände zu messen. Bei Gebäuden mit verschieden hohen Gebäudeteilen ist die Wandhöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu berechnen. Bei Wandhöhen über 20 Meter ist der 20 Meter übersteigende Teil nur zur Hälfte anzurechnen. Untergeordnete Bauteile, wie Aufzugsmaschinenräume, Stiegenhäuser und dergleichen, sind nicht zu berücksichtigen. Übersteigt die Neigung einer Dachfläche den Winkel von 45 Grad, so ist der Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut unter der Annahme zu ermitteln, daß die Dachneigung 45 Grad beträgt, wobei vom höchsten Punkt jener Dachfläche auszugehen ist, deren Neigung den Winkel von 45 Grad übersteigt. Ist eine Wand infolge der Neigung einer Dachfläche bzw. der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes verschieden hoch, so dürfen der Höhenunterschied, der sich aus der Neigung einer Dachfläche ergibt, und der Höhenunterschied, der sich aus der Neigung der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes ergibt, bis insgesamt höchstens drei Meter gemittelt werden (mittlere Wandhöhe).

(6) In den Abstandsflächen, die sich aus den Mindestabständen von drei oder vier Metern nach Abs. 1 ergeben, dürfen folgende bauliche Anlagen errichtet werden:

a) oberirdische bauliche Anlagen, wenn die Höhe der der Grundstücksgrenze zugekehrten Wand 2,80 Meter, bei baulichen Anlagen im Gewerbe- und Industriegebiet sowie bei Glashäusern für gärtnerische Zwecke 3,50 Meter nicht übersteigt,

b) Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von zwei Metern, im Gewerbe- und Industriegebiet bis zu einer Höhe von 2,80 Metern, jeweils vom höheren anschließenden Gelände gemessen, außer der betroffene Nachbar stimmt einer größeren Höhe ausdrücklich zu, und

c) unterirdische bauliche Anlagen."

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 17. Dezember 1992, Zl. 92/06/0245, ausgeführt hat, trifft die Bestimmung des § 7 Abs. 2 TBO generelle Anordnungen, wie Wandhöhen zu ermitteln sind. In dieser Bestimmung ist z.B. festgelegt, von welchem Bezugspunkt auszugehen ist, welcher Schnittpunkt heranzuziehen ist und welche Bauteile zu berücksichtigen sind. Weiters ist in dieser Bestimmung festgelegt, daß in bestimmten Fällen zu mitteln ist und wie dies zu erfolgen hat. Im Beschwerdefall wurde infolge des abschüssigen Geländes im Bereich der zum Beschwerdeführer gerichteten Nordostansicht eine Mittelung der Wandhöhe in der Form vorgenommen, daß als

Ausgangsbasis einerseits die Entfernung zwischen dem oberen Plateau der Stiegenanlage und der in Aussicht genommenen Dachhaut im Norden und andererseits die Entfernung der durch Betonplatten gegebenen Ebene im Süden von der in Aussicht genommenen Dachhaut herangezogen wurde. Sowohl die Baubehörden als auch die belangte Behörde gingen dabei davon aus, daß das obere Plateau der nördlich gelegenen Stiege als "anschließendes Gelände" anzusehen sei.

Diese Rechtsansicht kann der Verwaltungsgerichtshof nicht teilen: § 7 Abs. 2 TBO normiert ausdrücklich, daß dann, wenn eine Außenwand nicht an das Gelände anschließt, die Wandhöhe von der Schnittlinie zwischen der lotrecht verlängerten äußeren Wandflucht dieser Wand und dem Gelände zu messen ist. Ein Anhaltspunkt dafür, daß eine Stiegenanlage, mag sie auch von einer Baubewilligung aus dem Jahre 1985 erfaßt sein, im Bereich ihrer oberen Plattform als "Gelände" anzusehen sei, kann der Bestimmung des § 7 Abs. 2 TBO nicht entnommen werden. In einem derartigen Fall ist eben die Schnittlinie zwischen der lotrecht verlängerten äußeren Wandflucht und dem Gelände heranzuziehen. An dieser Beurteilung vermag auch der Umstand nichts zu ändern, daß, wie die Aufsichtsbehörde ausgeführt hat, "eine Stiege entlang eines Teiles der Hausmauer zur Überwindung der bestehenden Höhendifferenz durchaus üblich ist". Eine allenfalls im Zusammenhang mit der Errichtung der Stiegenanlage durchgeführte Veränderung der Höhenlage des Geländes (z.B. seitliche Anböschung) ist dabei nicht zu berücksichtigen, weil eine derartige Anböschung dem Begriff der "Höhenlage vor dieser Veränderung" zuwiderlaufen würde. Der Verwaltungsgerichtshof vermag nämlich auch die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach es "unbillig" wäre, auf den ehemaligen Geländeverlauf abzustellen, nicht zu teilen. Der Tiroler Landesgesetzgeber weist nämlich im § 7 Abs. 2 TBO ausdrücklich darauf hin, daß bei Änderungen der Höhenlage des Geländes "durch die Bauführung" von der Höhenlage vor dieser Veränderung auszugehen ist. Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß sich die Wortfolge "durch die Bauführung" im § 7 Abs. 2 TBO nur auf die Bauführung betreffend die gegenständliche, erst zu erteilende Baubewilligung bezieht. Es ist nämlich dann, wenn die Veränderung der Höhenlage des Geländes im Zusammenhang mit einer bereits erfolgten (und bewilligten) Bauführung durchgeführt wurde, auch im Falle eines weiteren Bauvorhabens von der Höhenlage vor der ersten Veränderung des Geländes auszugehen.

Dadurch, daß die belangte Behörde verkannte, daß nicht der obere Absatz der Stiege, sondern der Schnittpunkt mit dem (ursprünglichen) Gelände zu berücksichtigen ist, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Hinsichtlich der in der Abstandsfläche geplanten Garage bzw. des überdachten Autoabstellplatzes ist es aber in bezug auf eine Rechtsverletzung des Beschwerdeführers unerheblich, ob es sich dabei um eine geschlossene Garage oder um einen offenen Autoabstellplatz handelt, der, wie aus den Plänen hervorgeht, zur Grundstücksgrenze des Beschwerdeführers eine geschlossene Wand mit einer mittleren Wandhöhe von 2,8 m aufweisen soll, nördlich und südlich aber offen ist. Gemäß § 7 Abs. 9 TBO dürfen nämlich die gemäß Abs. 6 lit. a leg. cit. in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen nur dem Schutz von Sachen dienen und weder Rauchfang- oder Abgasfangmündungen enthalten, noch mit begehbaren Dächern ausgestattet sein. Rechte des Beschwerdeführers würden demnach auch dann nicht verletzt, wenn anstelle des Garagenabstellplatzes eine (allseits umschlossene) Garage errichtet würde.

Wenn in der Beschwerde ausgeführt wird, die mitbeteiligte Bauwerberin habe bereits eine Kellergeschoßdecke errichtet, die die bestehende Grenzmauer bis zu 1,30 m überrage, darauf baue sie nunmehr die Garage mit einer Höhe von 2,80 m, so ist darauf hinzuweisen, daß das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, das eingereichte Projekt Gegenstand der Baubewilligung ist und nur im Rahmen des bewilligten Projektes eine Verletzung von Rechten des Beschwerdeführer überprüft werden kann. Nach dem einen Bestandteil des Baubewilligungsbescheides vom 4. März 1997 bildenden Einreichplan wurde ein Garagenobjekt bewilligt, das eine gemittelte Wandhöhe von 2,80 m aufweist, wobei sich eine Relation zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut der Garage einerseits und dem Schnittpunkt der äußeren Wandfläche des bestehenden und 1985 bewilligten Wohnhauses im Süden dieses Gebäudes mit dem dort verlaufenden (ebenen) Gelände andererseits herstellen läßt. Würde diese Relation verändert, wäre die Ausführung dieser Garagenanlage nicht konsensgemäß, die Baubehörde wäre dann gehalten, im Sinne des § 44 TBO vorzugehen.

Aus den angeführten Gründen war der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung

BGBI. Nr. 416/1994.

Mit der Erledigung der Beschwerde ist der Antrag, dieser die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, gegenstandslos geworden.

Schlagworte

Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4 Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1997060167.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