jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/3/25 94/05/0077

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.03.1997

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §56;
AVG §68 Abs1;
BauO OÖ 1976 §46 Abs3;
BauO OÖ 1976 §48;
BauO OÖ 1976 §53 Abs2;
BauRallg;
ROG OÖ 1972 §20 Abs5;
VwRallg;

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 des Dr. J K und der Mag. C K in L, vertreten durch Dr. F, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 16. Februar 1994, Zl. BauR-011160/1-1994 Ki/Lan, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. H in L, vertreten durch Dr. B, Rechtsanwalt in B, 2. Stadtgemeinde Leonding, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Der mitbeteiligte Bauwerber suchte am 25. September 1989 um die Erteilung einer Baubewilligung für ein Einfamilienhaus auf seinem Grundstück Nr. nn/4, KG Holzheim, an. Den Beschwerdeführern gehört die nördlich an das Baugrundstück angrenzende Parzelle Nr. nn/3. Das Baugrundstück weist eine Hanglage insoferne auf, als es sowohl in West-Ost-Richtung als auch in Süd-Nord-Richtung abfällt, sodaß das Nachbargrundstück der Beschwerdeführer tiefer liegt.

Bei der Bauverhandlung vom 16. November 1989 wurde ein Befund aufgenommen, der auszugsweise wie folgt lautet:

"Das gegenständliche Objekt erhält zum Nachbargrundstück Nr. nn/3 an der geringsten Stelle einen Abstand vom 4,0 m. ... Zur Höhe wird bemerkt, daß sich die Erdgeschoßfußbodenoberkante (Niveau + 2,95) 3,40 m über dem Kanaldeckel befindet, welcher im Bereich des Wendeplatzes am öffentlichen Gut liegt. Der höchste Punkt des Objektes befindet sich 7,90 m über dem Erdgeschoßfußboden. ... Aufgrund der starken Hanglage des Grundstückes erscheint das 1 1/2-geschossig ausgeführte Objekt im Norden als 2 1/2-geschossiger Block. Grundrißlich ergibt sich somit ein Fundamentgeschoß, in welchem verschiedene Kellerräume sowie ein Raum für die Feuerstätte untergebracht werden. Im Eingangsgeschoß, welches im wesentlichen als Kellergeschoß ausgebildet ist, werden der Windfangbereich mit WC und Diele, eine Waschküche, ein Gartengeräteraum, verschiedene Keller- und Abstellräume untergebracht. Ebenfalls in diesem Niveau ist die Garage befahrbar welche eine Gesamthöhe von 3,0 m erhält und mit einem flachen Dach gedeckt wird. Die Garage wird in den Hang eingeschoben, wobei das Dach

der Garage in weiterer Folge begrünt wird. ... Im Erdgeschoß

werden die Wohnräume, bestehend aus Wohnzimmer mit ... sowie

die erforderlichen Neben- und Sanitärräume eingebaut. Im ausgebauten Dachgeschoß werden zwei Zimmer, Schrankraum, zwei Bäder sowie die erforderlichen Nebenflächen situiert. Bemerkt wird, daß dem Dachgeschoß in westlicher Richtung zwei Balkone angegliedert sind. Ein verbleibender Raum wird als Dachboden ausgebildet, ... Als straßenseitige Einfriedung gelangt ein Betonsockel mit Holzzaun mit einer Höhe von ca. 1 m (analog der Einfriedung auf dem Nachbargrundstück Nr. nn/3) zur Ausführung."

Bei dieser Verhandlung erklärten die anwesenden Beschwerdeführer, daß sie gegen die Errichtung des Vorhabens keinen Einwand erheben.

Mit Bescheid vom 27. November 1989 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde die begehrte Baubewilligung. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft; ein in der Folge von den Beschwerdeführern eingeleitetes Wiederaufnahmeverfahren blieb ohne Erfolg.

Aus einem Aktenvermerk vom 8. November 1990 ergibt sich, daß der Kanalschacht, dessen Deckel als Höhenbezugspunkt bei der Bauverhandlung angeführt worden war, um drei Ausgleichsringe (30 cm) zur Ermöglichung einer besseren Zufahrt abgesenkt wurde.

Nunmehr gegenständlich ist das vom Bauwerber am 22. Juni 1992 an die Baubehörde gerichtete Ansuchen um Bewilligung von Abweichungen vom genehmigten Bauvorhaben. Laut Baubeschreibung ist die Erweiterung des Kellergeschosses um einen Naturkeller, die Errichtung einer Freitreppe vom Fundamentgeschoß zum Kellergeschoß, die Änderung bei der Pergola im Süd-Osten und die Errichtung von Trennwänden laut Plan vorgesehen.

Der dazu vorgelegte Auswechslungsplan vom 27. Mai 1992 enthält die begehrten Veränderungen; erkennbar ist außerdem, daß an der Nordseite des Gebäudes im Abstandsbereich zum Nachbargrundstück eine Aufschüttung vorgenommen wird (Schnitt 1 - 1), daß sich das in beiden Plänen an der Fußbodenoberkante des Kellergeschosses festgelegte Nullniveau 0,18 m unterhalb des Kanaldeckelniveaus befinden soll und nicht, wie im seinerzeitigen Plan, 0,45 m über dem Kanaldeckelniveau. Weiters ist die Firsthöhe nunmehr mit 10,75 m angegeben anstelle früher 10,85 m, weil die lichte Raumhöhe im Kellergeschoß von 2,95 m auf 2,85 m abgesenkt wurde.

In einer vor der Bauverhandlung erstatteten Stellungnahme brachten die Beschwerdeführer vor, der Bauwerber hätte nicht zwei, sondern vier Geschosse errichtet, er hätte eine nicht bewilligte Stützmauer errichtet und konsenslos entlang der gesamten Grundgrenze zu den Beschwerdeführern Auflandungen über 1 m durchgeführt.

Bei der Bauverhandlung vom 15. Dezember 1992 wurde nachstehender, auszugsweise wiedergegebener Befund erhoben:

"Zusätzlich wurde vom Fundamentgeschoß ein Kelleraufgang errichtet, welcher nunmehr bis zur Oberkante der geplanten Anschüttung fortgeführt werden soll. Hiefür werden die Seitenwände in Massivbauweise bis zur Höhe des Kellergeschoßfußbodens in der Diele, welcher gleichzeitg den neuen Höhenbezugspunkt darstellt, geführt ... Die Aufschüttung soll sich auf den nördlichen Gartenbereich beziehen und ist so vorgesehen, daß diese bis mindestens 15 cm unter den Fixpunkt (Fußboden Oberkante Diele (im Kellergeschoß)) ausgeführt wird. Die nördliche Stützmauer liegt direkt an der Nachbargrundgrenze und ist abgetreppt ausgebildet. Die in der Natur gemessene Maximalhöhe bezogen auf das derzeitige Gelände beträgt 1,59 m im Bereich der ersten (westlichen) Abstufung. Der Höhenverlauf der weiteren Stützmauer beträgt aufgrund der Abstufungen bzw. des Geländeverlaufes von 1,19 m bis 0,48 m, wobei die Naturmaße an der nördlichen Mauerseite (auf Grundstück Nr. nn/3, KG Holzheim) gemessen wurden. Nunmehr ist beabsichtigt, die Stützmauer im Bereich der letzten (östlichen) Abstufung um 40 cm zu erhöhen (dies entspricht der Höhe der unmittelbar vorgehenden Abstufung). ... Die geplante Anschüttung wird ca. 10 cm unter der Mauerkrone beginnen und steigend zum Haus ausgeführt, wobei die Anschlußfläche zum Wohnhaus auf ca. 2,0 m Tiefe waagrecht hergestellt werden wird. Aufgrund der heute vorgefundenen Geländehöhen kann vom bautechnischen Sachverständigen der ursprüngliche Geländeverlauf nicht mehr festgestellt werden, jedoch wurden die Höhen auf den im Befund erwähnten Fixpunkt bezogen. Die Oberkante der Stützmauer ist in der Natur ebenfalls unverrückbar vorhanden. Gemäß dem durchgeführten Lokalaugenschein beträgt die Anschüttung an der Nordostecke des Wohnobjektes mehr als 1,0 m (vom derzeitigen Niveau bis zu Höhenkote -0,15 m). ... Abschließend wird bemerkt, daß das gegenständliche Gründstück gemäß dem rw. Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen ist, und die Baumaßnahmen somit der Widmung entsprechen. Ebenfalls entspricht die Planänderung dem rw. Bebauungsplan Nr. 58 "Friesenegg" in der geltenden Fassung."

Die Beschwerdeführer führten in der Verhandlung aus, das Gelände sei exakt im nachhinein feststellbar, da es einen Höhen- und Bestandsplan von Dipl.-Ing. A. gebe, nach welchem das im Einreichplan im Meßpunkt 17908 gelegene Gelände, im A.-Plan mit 0,00 bezeichnet, in beiden Plänen ident sei. Das nunmehrige Gelände sei in allen feststellbaren Meßpunkten entlang der Grundgrenze und im Bereich der Schnittlinie 2 an den Schnittpunkten mit der Gebäudeflucht Ost und West durchschnittlich um 1 m höher als im Lageplan. Es lasse sich nachweisen, daß das natürliche Gelände laut Einreichplan ca. Maueroberkante Dachoberkante Garage haben sollte, während es jetzt ca. 1,5 m darunter verlaufe.

Der Bauwerber brachte zur Erdanschüttung an der nördlichen Stützmauer vor, daß es sich diesbezüglich nur um die bescheidgemäße Herstellung des bereits bewilligten Baubescheides handle. Die Nachbarn hätten keine Gründe angeführt, in welcher Weise sie die vorgesehenen Baumaßnahmen in subjektiven Rechten verletzten.

Die Beschwerdeführer legten mit Schriftsatz vom 15. April 1993 ein Privatgutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing. P. G. vor. Danach sei es erwiesen, daß die relativen Höhen des Höhen- und Bestandsplanes von Dipl.- Ing. A. mit dem Höhenschichtenplan des Bauwerbers, der der Einreichung zugrundelag, übereinstimmen. Es sei daher erwiesen, daß die Fußbodenoberkante des Kellergeschosses um 1,01 m höher liege als in der ursprünglichen Einreichplanung dargestellt. Daher ergebe sich eine Gesamthöhe des Gebäudes vom tiefsten Geländeanschnittpunkt des ursprünglichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes von 12,46 m, weshalb der Mindestabstand zur nördlichen Grundgrenze ein Drittel, also 4,15 m und nicht bloß 4,03 m bis 4,07 m, betragen müsse. Die Abstandsbestimmungen würden daher nicht eingehalten werden. Auch die an der Nordseite situierte Stützmauer sei bewilligungspflichtig.

In seiner Stellungnahme führte der Bauwerber dazu aus, daß als Höhenbezugspunkt ausschließlich die Kanaldeckeloberkante gewählt worden sei; die Erdgeschoßfußbodenoberkante liege 3,40 m über dem Kanaldeckel. Die vom Privatgutachter herangezogenen Vermessungspunkte seien in Bezug auf die erteilte Baubewilligung nicht von Einfluß. Vorgelegt wurde vom Bauwerber auch eine Stellungnahme seines planenden Architekten, in der gleichfalls betont wird, daß allein auf den Kanaldeckel Bezug genommen worden sei.

Die Beschwerdeführer replizierten mit ihrem Schriftsatz vom 14. Juli 1993, in welchem sie insbesondere auf den Höhen- und Bestandsplan des Dipl.-Ing. A. verwiesen. Danach betrage die Firsthöhe des errichteten Gebäudes, ausgehend von einem Nullpunkt, der im Gelände vom Meßpunkt 17908 festgelegt worden sei, 11,74 m. Da der tiefste Geländepunkt ursprünglich ca. 0,7 m unter dem Meßpunkt 17908 gelegen gewesen sei, ergebe sich eine Gebäudehöhe von 12,46 m. Wäre das Gebäude wirklich, wie von den Amtssachverständigen dargetan, um 64 cm tiefer gelegt worden als nach der ursprünglich erteilten Baubewilligung, ergebe sich eine Gebäudehöhe von 13,10 m ab gewachsenem

Gelände. Ein Objekt, das im Abstand von 4 m zum Nachbargrundstück eine Gesamthöhe von 13,20 m aufweist, wäre nicht bewilligungsfähig gewesen.

Mit Bescheid vom 6. September 1993 bewilligte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde die begehrten Abweichungen vom genehmigten Bauvorhaben nach Maßgabe der Pläne vom 27. Mai 1992. Nach einer der erteilten Auflagen gilt als Fixpunkt für die Anschüttung die Fußbodenoberkante der Diele beim Hauseingang (Kellergeschoß), welcher die Höhenkote + / - 0,00 darstelle. Die Anschüttungen seien so vorzunehmen, daß diese beim Hausanschluß - 0,15 m betragen.

Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden in diesem Bescheid als unzulässig zurückgewiesen. Begründet wurde die Zurückweisung damit, daß sich die Einwendungen ausschließlich auf das schon bewilligte Vorhaben bezogen hätten.

In ihrer Berufung wiesen die Beschwerdeführer zunächst darauf hin, daß der neue Einreichplan vom seinerzeit bewilligten Einreichplan wesentlich abweiche und Nachbarrechte verletze. In Wahrheit sei ein neues Projekt bewilligt worden. Die Nachbarn würden in ihren subjektiven Rechten auf Einhaltung des Abstandes, durch Errichtung einer nicht bewilligten Stützmauer, durch Widersprüche zum Bebauungsplan (vier statt zwei Geschosse) und durch Auflandungen von über 1 m entlang der gesamten Grundgrenze verletzt. Es sei ein neuer Gesamtplan vorgelegt und ein neuer Fixpunkt bestimmt worden, sodaß die Nachbarn Anspruch darauf hätten, daß ihre Einwendungen materiell behandelt werden. Wie beim seinerzeitigen Einreichplan stimmten auch beim neuen Plan entweder die Darstellungen des Urgeländes in den Schnitten bzw. Ansichten nicht, oder es sei die Kanaldeckeloberkante unrichtig eingetragen. Aufgrund der Differenzen im Bauplan und Höhenplan, bezogen auf die Kanaldeckeloberkante, sei der Bau um 1,01 m zu hoch ausgeführt worden.

Dieser Berufung gab der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit Bescheid vom 17. Dezember 1993 keine Folge. Gegenstand der nunmehr erteilten Baubewilligung seien die im Antrag genannten baulichen Änderungen, nämlich die Erweiterung des Kellergeschosses, die Errichtung einer Freitreppe, die Änderung bei der Pergola im Süd-Osten und die Änderung der Trennwände laut Plan. Wie der Vertreter des Bauwerbers ausdrücklich dargetan habe, sei eine Veränderung der Höhenlage des Gebäudes nicht beantragt worden und von der Baubehörde erster Instanz auch nicht der Entscheidung zugrundegelegt worden. Im übrigen sei bei der Bauverhandlung an Ort und Stelle am 16. November 1989 vom Amtssachverständigen im Einvernehmen mit den anwesenden Parteien des Verfahrens als Fixpunkt für die Höhenfestlegung der Kanaldeckel festgelegt worden. Es sei ja Aufgabe des Lokalaugenscheines gewesen, die Höhenlage endgültig zu fixieren. Die Berufungswerber hätten im seinerzeitigen Bauverfahren verlangen können, daß die höhenmäßige Darstellung des Gebäudes durch Konturgerüste oder Ballone erfolge. Davon hätten sie aber keinen Gebrauch gemacht und auf Einwendungen zur Höhenlage verzichtet. Tatsächlich sei das Vorhaben um 63 cm niedriger ausgeführt worden; die Bezugshöhe zur Kanaldeckeloberfläche ergebe sich aus dieser Tieferlegung und andererseits aus der nachträglich durchgeführten Absenkung des Kanals um 36 cm. Diese Veränderungen bewirkten jedoch keine Verletzung von subjektiven Rechten der Nachbarn.

In ihrer Vorstellung rügten die Beschwerdeführer, daß die Berufungsbehörde jegliche Feststellungen zur Höhe des Gebäudes unter Zugrundelegung des in § 32 BauO normierten Meßverfahrens unterlassen habe. Hätte die Behörde den tiefsten Punkt des ursprünglichen Geländeanschnittes ermittelt und von dort die Höhe des Gebäudes gemessen, hätte sich ergeben, daß das Bauvorhaben die Abstandsbestimmungen der O.ö. Bauordnung verletze. Es sei ein anderes Bauvorhaben bewilligt worden als vom Bauwerber ursprünglich beantragt worden sei, weil der neue Plan neue Höhenangaben und einen neuen Fixpunkt enthalten habe. Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens hätte aber nur jene Sache sein können, die der Behörde vom Antragsteller zur Entscheidung vorgelegt worden sei. Wenn der Höhenbezug von der Kanaldeckeloberkante aus eingehalten worden sei, dann sei die Kanaldeckeloberkante im Plan falsch dargestellt. Der Vorstellung haben die Beschwerdeführer ein ergänzendes Gutachten des Ing. P. G. angeschlossen, wonach trotz der Absenkung um 63 cm ein Höhenunterschied von 1,01 m verbleibe.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge. Einwendungen gegen bereits rechtskräftig bewilligte Gebäudeteile dürften in einem Planabweichungsverfahren, wenn diese Gebäudeteile von der Planabweichung nicht betroffen sind, nicht mehr vorgebracht werden. Für eine entsprechende Beurteilung seien neben der ausdrücklichen verbalen Baubeschreibung auch die Einreichpläne maßgeblich. Selbst eine im Einreichplan irrtümlich dargestellte Maßnahme, deren Durchführung in keiner Weise beabsichtigt gewesen sei, sei als Bestandteil

des eingereichten Projekts anzusehen. Allerdings zeige ein Vergleich der jeweiligen Einreichpläne, daß tatsächlich keine (wesentlichen) Abweichungen im Hinblick auf die Dimensionen des verfahrensgegenständlichen Gebäudes festzustellen seien. Die Gebäudedimensionen stimmten in beiden Fällen nahezu überein; lediglich die Firsthöhe sei im Einreichplan vom 27. Mai 1992 mit 10,75 m gegenüber ursprünglich 10,85 m kotiert, weil die Raumhöhe im Kellergeschoß um 10 cm niedriger festgelegt worden sei. Daraus könne jedoch keine Verletzung von Nachbarrechten resultieren. Die tatsächlich erfolgte Tieferlegung des Gebäudes um ca. 63 cm sei nicht projektsgegenständlich; außerdem könne dadurch nur eine Verbesserung der Situation der Nachbarn eintreten.

Hinsichtlich der Stützmauer bzw. der Auflandung über 1 m hätten die Nachbarn nicht dargelegt, inwieweit sie durch diese Maßnahme in ihren subjektiv öffentlichen Rechten verletzt werden könnten. Diesbezüglich lägen keine tauglichen Einwendungen vor, sodaß die Nachbarn als präkludiert anzusehen seien.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde; die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem Recht auf Nichterteilung einer Baubewilligung für die Vornahme von Abweichungen vom genehmigten Bauvorhaben sowie auf richtige Anwendung der O.ö. Bauordnung und der Verwaltungsverfahrensgesetze verletzt. Sie begehren die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und wegen Rechtswidrigkeit des Bescheidinhaltes.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und

erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Vorauszuschicken ist zunächst, daß die Errichtung des gegenständlichen Gebäudes, bestehend aus einem Fumdamentgeschoß, einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß, bereits Gegenstand der rechtskräftigen Baubewilligung vom 6. Oktober 1989 war, weshalb zu prüfen ist, ob sich die jetzt erhobenen Einwendungen gegen das Änderungsprojekt richten. Wie die belangte Behörde richtig aufgezeigt hat, können in einem Verfahren zur Genehmigung von Planänderungen Einwendungen nicht mehr erhoben werden, die sich auf bereits rechtskräftig bewilligte Gebäudeteile beziehen (hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1992, Zl. 88/05/0246). Die Gemeindebehörden sind davon ausgegangen, daß gegen das Änderungsprojekt überhaupt keine Einwendungen erhoben worden seien, weshalb sie die Einwendungen nicht materiell im Spruch ihrer Entscheidungen behandelten, sondern mit Zurückweisung vorgegangen sind. Weiters ist zu untersuchen, ob die erhobenen Einwendungen die Verletzung subjektiv öffentlicher Nachbarrechte zum Inhalt haben.

Gemäß § 46 Abs. 3 der hier anzuwendenden O.ö. Bauordnung 1976 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 82/1983 (im folgenden: BO) sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechtes oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu 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 Nachbarn gegen Immissionen dienen.

Dem umfangreichen Vorbringen der Beschwerdeführer vor den Verwaltungsbehörden läßt sich entnehmen, daß eine Verletzung von Bestimmungen über die Gebäudehöhe und von Abstandsbestimmungen gerügt wird.

Was zunächst die Gebäudehöhe betrifft, so kann von einer "Verdoppelung" der Geschosse schon deshalb keine Rede sein, weil schon das ursprüngliche Projekt aus Fundamentgeschoß, Kellergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß bestand; eine Kontrollmessung im Schnitt 1 - 1 ergibt, daß der Abstand zwischen der Fußbodenoberkante des Fundamentgeschosses zum Dachfirst im bewilligten Projekt 13,4 m, im geänderten Projekt 13,3 m beträgt, sodaß von einer Vergrößerung des Gebäudes in vertikaler Hinsicht keine Rede sein kann.

Der Einwand der Beschwerdeführer wäre nur dann erfolgreich, wenn davon ausgegangen werden könnte, daß nunmehr auch das Kellergeschoß zur Gänze über dem Erdboden ausgeführt wird. Gemäß § 20 Abs. 5 des hier noch anzuwendenden

O.ö. Raumordnungsgesetzes 1972 (im folgenden: ROG) ist die Höhe der Gebäude - neben anderen Regelungsmöglichkeiten - nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden festzulegen. Wie der

Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 28. November 1995, Zl. 94/05/0349, ausgeführt hat, sind bei Gebäuden in Hanglage die in den Hang reichenden Geschosse nicht als solche über dem Erdboden anzusehen, sondern handelt es sich bei dem im Bebauungsplan verwendeten Begriff "Geschoß" um die in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes, die allseits über dem Erdboden liegen und auch nicht teilweise in das Gelände (Hang) reichen, sich somit zur Gänze über dem Erdboden befinden.

Dem jetzt bewilligten Plan ist zufolge der Darstellung des Geländeverlaufes sowohl im Schnitt 1 - 1 als auch im Schnitt 2 - 2 zu entnehmen, daß sich das Kellergeschoß teilweise unter diesem Geländeniveau befindet; eindeutig wird dies bei Darstellung der Südansicht zum Ausdruck gebracht. Auch aus den auf Seite 112 des ursprünglichen Bewilligungsaktes befindlichen Fotos läßt sich unzweifelhaft entnehmen, daß sich (sogar) der gewachsene Grund oberhalb der Fußbodenoberkante der Garage befindet, daß also die mit dem Kellergeschoß in einem Niveau befindliche Garage in den Hang hineingebaut wird. Erst das Erdgeschoß befindet sich zur Gänze über dem Erdboden.

Den Verwaltungsbehörden ist zwar nicht darin zu folgen, daß der bewilligte Änderungsplan nicht auch die geänderte Situierung durch TIEFERLEGUNG des Gebäudes zum Inhalt hatte. Wie die belangte Behörde richtig zitiert hat, hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 21. September 1993, Zl. 93/05/0122, ausgesprochen, daß es nicht auf die Absichten des Bauwerbers, sondern allein auf die Darstellung in den Plänen ankommt. Ohne Belang ist daher die Erklärung des Vertreters der Bauwerber im Berufungsverfahren (Schriftsatz vom 13. Dezember 1993), eine Veränderung der Höhenlage sei nicht beantragt (daher spielt es auch keine Rolle, daß dieses Schreiben den Beschwerdeführern nicht zur Kenntnis gebracht wurde). Während im seinerzeit bewilligten Plan die Nullebene (Fußbodenoberkante - Kellergeschoß) 45 cm über dem Niveau des im Gelände damals vorgefundenen Kanaldeckels festgelegt wurde, ist diese Nullebene nunmehr 18 cm darunter und steht damit im Einklang mit der im Verfahren getroffenen Feststellung, daß das Gebäude um 63 cm tiefer gesetzt wurde. Mit der gegenständlichen Bewilligung wurde somit auch diese vertikale Situierungsänderung konsentiert, zumal der Spruch des Bewilligungsbescheides ausdrücklich auf die vidierten Pläne vom 27. Mai 1992 verweist. Allerdings konnte allein durch diese Veränderung in das Nachbarrecht auf Einhaltung der laut Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe nicht eingegriffen werden.

Die Beschwerdebehauptung, das Haus sei in Wahrheit um 63 cm höher situiert worden, ist neu: In der Berufung führen die Beschwerdeführer wörtlich aus: "Richtig ist, daß der Bau selbst um 0,64 m tiefer ausgeführt wurde, als im Originalbaubescheid genehmigt". Auch in dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Privatgutachten des Ing. P. G., Ergänzung vom 4. Jänner 1994, wird grundsätzlich festgehalten, daß eine Tieferlegung um ca. 63 cm erfolgt sei. Mit der Behauptung, daß das Gebäude (trotzdem) um 1,1 m (frühere Behauptung: 1,01 m) höher liege, wird allenfalls die frühere Bewilligung oder die tatsächliche Ausführung, nicht aber das hier bewilligte Änderungsprojekt bekämpft.

Gemäß § 53 Abs. 2 BO bedürfen geringfügige Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben überhaupt keiner Bewilligung, darüber hinausgehende Veränderungen bedürfen einer ZUSÄTZLICHEN Bewilligung. Nach dieser Bestimmung sind also bei bereits rechtskräftig bewilligten Bauvorhaben Änderungen zulässig und es ist nicht etwa jeweils ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen (siehe gleichfalls das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1992, Zl. 88/05/0246). Eine sog. "Planwechselbewilligung" kommt nur dann nicht mehr in Betracht, wenn keine baulichen Änderungen vorliegen, sondern in Wahrheit ein ANDERES Projekt gegeben ist (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 19. Februar 1991, Zl. 90/05/0025). Weder durch die Verringerung der Gebäudehöhe um 10 cm noch durch die Tieferlegung des Gebäudes ohne horizontale Verrückung und Einfluß auf die Abstände zu den Grundgrenzen kann davon die Rede sein, daß tatsächlich "ein anderes Projekt" gegeben sei.

Es ist aber auch nicht erkennbar, inwieweit durch den Planwechsel in das Nachbarrecht auf Einhaltung des Abstandes von der Nachbargrundgrenze eingegriffen wird. Da im Gegensatz zur Gebäudehöhe der Mindestabstand im Bebauungsplan nicht geregelt wird, kommt § 32 Abs. 2 BO zur Anwendung. Danach müssen Neubauten einen Mindestabstand von einem Drittel der Gesamthöhe des Gebäudes einhalten; die Gesamthöhe des Gebäudes ist jeweils vom tiefsten Punkt des Geländeanschnittes an der der Bauplatzgrenze nächstgelegenen Gebäudewand bis zum höchsten Punkt des Gebäudes zu messen.

Bei Erteilung der seinerzeitigen Baubewilligung haben die Beschwerdeführer keine Abstandsverletzung gerügt. Das nunmehrige Vorhaben sieht eine Verrückung des Gebäudes nicht vor; der im Plan ausgewiesene Abstand von 4 m zur Grundgrenze soll deshalb nach Auffassung der Beschwerdeführer zu gering sein, weil die Gesamthöhe des Gebäudes mehr als 12 m, nämlich 12,46 m betrage.

Die Beschwerdeführer lassen aber nicht erkennen, inwieweit der neue Plan eine solche Veränderung der Gesamthöhe an der hier allein entscheidenden Nordfront ausweist. Vielmehr ist gegenüber der Kellergeschoßoberkante eine Verringerung der Höhe um 10 cm dargestellt; weder aus den Ansichten noch aus den Schnitten kann wahrgenommen werden, daß eine Vergrößerung der Gebäudefront der Höhe nach vorgesehen sei.

Die vorgenommene Planänderung bietet keinen Hinweis, daß der Geländeanschnitt tiefer gesetzt und damit eine größere Gesamthöhe erreicht werde. Ohne daß es eines Eingehens auf die Frage bedarf, ob der Geländeanschnitt beim gewachsenen oder beim projektierten Gelände zu setzen ist (die Nachfolgebestimmung zu § 32 Abs. 2 BO, nämlich § 5 Z. 7 O.ö. Bautechnikgesetz, LGBl. Nr. 67/1994 enthält den Begriff "Geländeanschnitt" nicht mehr), kann jedenfalls durch die hier bewilligte Anschüttung in der Abstandsfläche vor der Nordfront eine Erhöhung der Gesamthöhe nicht eintreten.

Zur umfangreichen Verfahrensrüge in der Beschwerde ist schließlich darauf hinzuweisen, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die prozessualen Rechte des Nachbarn nicht weiter gehen können als seine materiellen Rechte; Mängel des Verfahrens können also nur dann zu einer Rechtsverletzung des Nachbarn führen, wenn der Nachbar bei Einhaltung der Verfahrensvorschriften in einem Recht verletzt sein könnte (siehe die Nachweise bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht4, 96). Allein der vorgenommene Planwechsel ist aber nicht geeignet, in Nachbarrechte einzugreifen.

Den Umstand, daß die Baubehörden ausdrücklich davon ausgegangen sind, die Veränderung der Höhenlage sei nicht vom Antrag und von der Bewilligung erfaßt, machen die Beschwerdeführer auch zum Gegenstand ihrer Rechtsrüge. Indem im Baubewilligungsbescheid der Baubehörde erster Instanz auf den Plan Bezug genommen werde und im Berufungsbescheid die geänderten Höhenangaben nicht zum Bescheidinhalt gemacht worden seien, sei von der Baubehörde zweiter Instanz etwas anderes bewilligt worden, als beantragt worden war. Diese Rechtswidrigkeit hätte die Vorstellungsbehörde aufgreifen müssen. Dazu ist festzuhalten, daß auch die Vorstellungsbehörde von der hier nicht gebilligten Auffassung ausgegangen ist, die Veränderung der Höhenlage sei nicht konsentiert, weshalb sie selbstverständlich den von den Beschwerdeführern behaupteten Begründungsmangel nicht aufgegriffen hat.

Gemäß § 102 Abs. 1 O.ö. Gemeindeordnung kann, wer durch einen Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet, nach Erschöpfung des Instanzenzuges dagegen Vorstellung erheben.

Dadurch, daß die Baubehörden im Gegensatz zu den mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Plänen, auf die im Spruch des Bewilligungsbescheides Bezug genommen wird, in der Begründung die Veränderung der Höhenlage nicht als gegenständlich ansahen, konnte aber in Rechte der Beschwerdeführer nicht eingegriffen werden. Der Rechtskraft fähig ist allein der Spruch, mit dem nach Maßgabe der Pläne die Bewilligung erteilt wurde. Die unrichtige Deutung des Spruches durch die Verwaltungsbehörden vermag aber eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführer nicht herbeizuführen, wenn auch aus der richtigen Deutung keine Rechtsverletzung folgt.

Damit erwies sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

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

BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

Schlagworte

Rechtskraft Besondere Rechtsgebiete BaurechtBaubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1994050077.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

07.08.2009

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at