jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/6/25 95/05/0134

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.1996

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Kärnten;
L82002 Bauordnung Kärnten;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §7 Abs1;
BauO Krnt 1992 §11 Abs2 litc;
BauO Krnt 1992 §4;

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 Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde des H in V, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in V, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 10. Dezember 1993, Zl. 8 BauR1-374/1/1993, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Villach, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 322/2 Garten der Liegenschaft EZ 336, KG B, mit einer im Grundbuch ausgewiesenen Fläche von 2.907 m2, welches das Grundstück Nr. 217 Baufläche, T-Straße 94, mit 545 m2 umschließt. Auf dem letztgenannten Grundstück ist ein Gebäude errichtet, welches dem Betrieb des Hotels "X" dient. Das Grundstück grenzt im Süden an den L-See (Grundstück Nr. 326) und im Norden an die dem Bund gehörigen Grundstücke Nr. 666/2 und 666/1, auf welchen die B n1 D-Straße (Bundesstraße) verläuft. Die dem Beschwerdeführer gehörigen vorbezeichneten Grundstücke liegen mit 1.973 m2 im Bauland-Kurgebiet; im übrigen sind sie als "Grünland-Bad" gewidmet. Für die im Bauland liegende Fläche gilt offene Bauweise.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Partei vom 26. August 1991 wurde dem Beschwerdeführer die Bewilligung für die Errichtung einer Saunaanlage im Anschluß an das bestehende Hotelgebäude auf Grundstück Nr. 322/2 erteilt. Aufgrund dieser Bewilligung sollte östlich des Bestandsobjektes eine Sauna- und Freizeitanlage samt

Nebenräumen in erdgeschoßiger Bauweise mit Flachdach errichtet werden. Der Zubau war mit rund 25 m x 12 m projektiert.

Am 20. Jänner 1992 stellte die Baubehörde fest, daß der bewilligte Zu- und Umbau großteils fertiggestellt und auch schon in Benützung ist. Als konsenslos errichtet wurde jedoch ein Zugang und ein als "Rezeption" bezeichneter Gebäudeteil in offener Bauweise, die Aufstockung des bewilligten Zubaues und die Ausführung desselben abweichend von der Baubeschreibung festgestellt. Mit Bescheid vom 27. Jänner 1992 verfügte daher der Magistrat der mitbeteiligten Partei die Baueinstellung gemäß § 28 Abs. 2 der Kärntner Bauordnung.

Mit Eingabe vom 27. Jänner 1992 beantragte der Beschwerdeführer die Genehmigung der "Änderung des Einreichplanes für das BV Sauna - Freizeitanlage, Hotel X, Villach". Dieses Bauvorhaben wurde wie folgt beschrieben:

"Neubau einer Saunaanlage (Zubau), Mehrzweckraum, Wintergarten, Rezeption, Lieferanteneingang (EG), Oberer Trakt (erstes Obergeschoß)".

Aufgrund eines über Auftrag der Baubehörde hiezu vom Magistrat Villach, Ortsplanung, am 4. März 1992 erstatteten Gutachtens wurde dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 17. März 1992 mitgeteilt, daß die nunmehr beantragten und bereits errichteten Zubauten und Aufstockungen die Geschoßflächenzahl bei weitem überschritten und der Antrag des Beschwerdeführers im Widerspruch zu § 3 Abs. 6a des Bebauungsplanes stehe.

Der Beschwerdeführer gab hiezu mit Eingabe vom 30. März 1992 die Stellungnahme ab, er habe mit der Bundesstraßenverwaltung am 27. Jänner 1992 eine Vereinbarung des Inhaltes getroffen, daß er ca. 600 m2 Grundfläche käuflich erwerben könne. Damit dürfte sich eine der Kärntner Bauordnung entsprechende Geschoßflächenzahl ergeben.

Der Magistrat Villach, Ortsplanung, erstattete hierauf am 21. Mai 1992 folgendes Gutachten:

"Durch den Erwerb von 600 m2 Bundesstraßengrund ergeben sich Änderungen in der Berechnung der Baudichte. Seitens II A/O wurde nun eine genaue Berechnung der Bruttogeschoßfläche des Bestandes und der beantragten (bereits konsenslos errichteten) Zubauten erstellt. Der genehmigte Bestand weist eine Bruttogeschoßfläche von 1.937 m2 auf. Außerdem waren noch vor Inangriffnahme der Neubaumaßnahme Nebengebäude mit einer gesamten Bruttogeschoßfläche von 240 m2 vorhanden. Durch den Zukauf des Bundesstraßengrundes ergibt sich nun eine anrechenbare Baulandfläche von 2.573 m2, d.h., die auf den genehmigten Bestand bezogene Geschoßflächenzahl beträgt

2.177 m2 : 2.573 m2 = 0,84.

Laut textlichem Bebauungsplan § 3 Abs. 6a darf jedoch die Geschoßflächenzahl bei offener Bauweise einen Wert von 0,6 nicht überschreiten. Gemäß § 6 Abs. 8 sind jedoch Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschoßflächenzahl zulässig, wenn durch die vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück die im Abs. 6 festgelegten Werte bereits überschritten sind. Dies jedoch nur, soferne nicht Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Durch den Abbruch der vorerwähnten Nebengebäude mit einer gesamten Bruttogeschoßfläche von 240 m2 ist es möglich, einen Zubau in eben dieser Größe auszuführen.

Die hier beantragte und zum Großteil bereits ausgeführte Erweiterung ergibt eine zusätzliche Bruttogeschoßfläche von 629 m2. Dadurch wird der maximal zulässige Wert der Geschoßflächenzahl bei weitem überschritten (GFZ = 2.806 m2 Bruttogeschoßfläche : 2.573 m2 anrechenbare Baulandfläche = 1,09).

Der Antrag steht somit im Widerspruch zum textlichen Bebauungsplan § 3 Abs. 6a und wäre abzulehnen.

Aus der Sicht des Ortsbildschutzes stellt sich die Baumassenmehrung besonders negativ in der Aufstockung dar, welche zusätzlich durch den Flachdachabschluß keinen Bezug zum Bestand erkennen läßt. Dadurch sind auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild ableitbar.

..."

Dem Beschwerdeführer wurde dieses Gutachten mit Schreiben der Baubehörde erster Instanz vom 21. Dezember 1992 zur Kenntnis gebracht. Eine Stellungnahme wurde hiezu nicht abgegeben.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Partei vom 16. Februar 1993 wurde der Antrag des Beschwerdeführers "auf Erteilung der Baubewilligung für die Änderung des Hotel- und Restaurantgebäudes durch

nordseitigen Zubau einer Rezeption samt Lieferanteneingang sowie auf Abänderung der mit Bescheid vom 26.8.1991, Zl. 153/8-8882/10, erteilten Baubewilligung zur Errichtung einer Saunaanlage im Anschluß an das bestehende Hotelgebäude durch Zubau eines Mehrzweckraumes, eines Wintergartens sowie eines oberen Traktes in Villach, T-Straße 94, auf Parz. Nr. 322/2 samt Bfl. 217, beide KG B, gemäß § 13 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 64/1992 (Kärntner Bauordnung 1992) i.d.g.F. abgewiesen". Die Baumaßnahmen stünden im Widerspruch zum textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach und damit im Widerspruch zu § 11 Abs. 2 lit. c und d der Kärntner Bauordnung.

Der dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Berufung wurde mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Villach vom 15. September 1993 keine Folge gegeben.

Mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 10. Dezember 1993 wurde die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, aufgrund des von den Behörden erhobenen Sachverhaltes stehe zweifelsfrei fest, daß beim derzeitigen Bestand auf dem Grundstück Nr. 322/2 (Baufläche .217), KG B, das maximale Höchstmaß der zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,6 bei weitem überschritten sei. Selbst bei Hinzurechnung der gesamten übrigen als "Grünland" gewidmeten Fläche des Grundstückes Nr. 322/2, KG B - wie dies vom Beschwerdeführer gefordert werde - wäre die maximal zulässige Bebauungsdichte noch bei weitem überschritten. Bereits die Baubehörde erster Instanz habe zutreffend festgestellt, daß eine Miteinbeziehung der seeseitig als "Grünland" gewidmeten, ebenfalls im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Fläche aufgrund einer negativen Größendifferenz zu den umschließenden Baugrundstücken nicht in Betracht komme. Wirtschaftliche Belange seien in einem Baubewilligungsverfahren nach der Kärntner Bauordnung nicht zu berücksichtigen.

Die dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Verfassungsgerichtshof mit Beschluß vom 27. Februar 1995, B 177/94-8, nach Ablehnung der Behandlung an den Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid nach seinem Vorbringen im ergänzenden Schriftsatz zu seiner Beschwerde im Recht auf Erteilung einer Baubewilligung nach den Vorschriften der Kärntner Bauordnung verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und eine solche infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer geht von dem von den Behörden festgestellten Sachverhalt aus. Er trägt vor, daß er durch die von der Abteilung Ortsplanung des Magistrates Villach vorgenommene Ermittlung der Geschoßflächenzahl in seinen Rechten gemäß § 3 Abs. 8 der Bebauungsplanungsverordnung der Stadt Villach verletzt worden sei. Nach dieser Norm seien nämlich Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschoßflächenzahl zulässig, sofern nicht Interessen des Ortsbildschutzes dem entgegenstünden. Demzufolge hätte aber berücksichtigt werden müssen, daß sich auf dem Baugrundstück des Beschwerdeführers, noch bevor er eine weitere Fläche von 600 m2 zugekauft habe, der von der Abteilung Ortsplanung des Magistrates Villach errechnete und genehmigte Geschoßflächenbestand im Ausmaß von

2.177 m2 befunden habe. Daher hätte die Geschoßflächenzahl des genehmigten Altbestandes nicht unter Einbeziehung des zuerworbenen Grundstückes im Ausmaß von 600 m2, sondern mit Wirkung zum Stichtag der letztgültigen Genehmigung von Geschoßflächenbaumaßnahmen ermittelt werden müssen. Die Geschoßflächenzahl des genehmigten Altbestandes hätte daher unter Zugrundelegung einer Baufläche von lediglich 1.973 m2 (statt 2.573 m2) berechnet werden müssen; demnach ergebe sich jedoch eine Geschoßfläche von 2.177 m2 (GFI) : 1.973 m2 (Baufläche) = 1,10 (GFZ). Die Annahme der belangten Behörde, daß für die Baufläche des Beschwerdeführers lediglich eine Geschoßfläche von 0,6 zulässig sei, erweise sich daher als verfehlt.

Mit diesem Vorbringen vermag der Beschwerdeführer jedoch eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufzuzeigen.

Die maßgeblichen Bestimmungen der Verordnung des Gemeinderates vom 17. März 1989, womit ein Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach erlassen wurde, haben folgenden Wortlaut:

"§ 1

Geltungsbereich

(1) Die Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland-Dorfgebiet, -Wohngebiet, -Kurgebiet, -Geschäftsgebiet und -gemischtes Baugebiet festgelegten Flächen.

...

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundgröße (§ 2), ausgedrückt.

..."

(Die Absätze 2 bis 5 regeln die Berechnung der Geschoßfläche und die Einbeziehung von Gebäuden in diese Berechnung; dies ist im gegenständlichen Fall nicht strittig).

"(6) Die Geschoßflächenzahl eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte nicht unter- bzw. überschreiten:

a) bei offener Bauweise min. 0,05 - max. 0,6

...

(7) Für die Berechnung der Mindestgeschoßflächenzahl sind die im § 2 Abs. 1 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen heranzuziehen.

(8) Werden durch die bereits vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück die im Abs. 6 festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschoßflächenzahl zulässig, soferne nicht Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.

(9) Ist zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes die Anhebung der im Abs. 6 festgelegten Werte notwendig und weist die Bebauung auf den anrainenden Nachbargrundstücken bereits höhere Werte auf, so ist die GFZ-Anhebung bis auf den Mittelwert der Nachbargrundstücke zulässig."

Gemäß § 11 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 64/1992 (BO), hat bei Vorhaben nach § 4 lit. a bis c eine Vorprüfung stattzufinden.

Gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen hat die Behörde bei der Vorprüfung festzustellen, ob dem Vorhaben

...

c)

der Bebauungsplan,

d)

Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes

...

entgegenstehen.

Gemäß § 4 leg. cit. bedarf einer Baubewilligung

a)

die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;

b)

die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;

c)

die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen;

...

Der Beschwerdeführer geht wie die Baubehörden aufgrund des Gutachtens des Magistrates Villach, Ortsplanung, vom 21. Mai 1992 von einem genehmigten Bestand und somit von einer Summe der genehmigten Geschoßflächen im Sinne des § 3 Abs. 1 des hier anzuwendenden Bebauungsplanes von 2.177 m2 aus. Es bedarf im vorliegenden Fall keiner näheren Untersuchung, ob die hier maßgebliche Baugrundstücksgröße im Sinne des § 3 Abs. 1 dieses Bebauungsplanes 2.573 m2 - wie von den Baubehörden und der belangten Behörde angenommen wurde - oder 1.973 m2 - wie vom Beschwerdeführer erstmals in der Beschwerde behauptet - Grundlage der Geschoßflächenzahl zu sein hat. In beiden Fällen wird nämlich die hier maßgebliche Geschoßflächenzahl des Baugrundstückes des Beschwerdeführers im Sinne des § 3 Abs. 6a des Bebauungsplanes überschritten. Auch die Bestimmung des § 3 Abs. 8 des Bebauungsplanes ändert an diesem Ergebnis nichts, da - von den Interessen des Ortsbildschutzes abgesehen - ein Überschreiten der Geschoßflächenzahl nach dieser Bestimmung nur für UMBAUTEN IM AUSMAß DER VORHANDENEN GESCHOßFLÄCHENZAHL ZULÄSSIG ist. Bei den vom Antrag des Beschwerdeführers umfaßten Bauten handelt es sich aber nicht nur um Umbauten, sondern vielmehr auch um - bewilligungslos - errichtete Neu- bzw. Zubauten. Hinzu kommt, daß - vom Beschwerdeführer unbestritten - der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 21. Mai 1992 ausgeführt hat, für die nunmehr beantragten Baumaßnahmen sei eine zusätzliche Bruttogeschoßfläche von 629 m2 errechnet worden und erhöhe sich damit die bisher vorhandene Summe der Geschoßflächen von 2.177 m2 auf 2.806 m2. Ausgehend von diesem unstrittig festgestellten Sachverhalt ergibt sich aber bei einer Baugrundstücksgröße von 1.973 m2 eine Geschoßflächenzahl von 1,42 und bei einer Baugrundstücksgröße von 2.573 m2 eine Geschoßflächenzahl von 1,09. Auch die Ausnahmebestimmung des § 3 Abs. 8 des Bebauungsplanes vermag daher das Beschwerdevorbringen nicht zu stützen.

Die Baubehörden haben daher ohne Rechtsirrtum im Grunde des § 11 Abs. 2 lit. c der Kärntner Bauordnung den Baubewilligungsantrag des Beschwerdeführers vom 27. Jänner 1992 abgewiesen.

Die Mitwirkung eines befangenen Organs in einer Kollegialbehörde stellt einen Verfahrensmangel dar, der jedoch für sich allein noch nicht die Möglichkeit eines anderen Ergebnisses im Sinne des § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG erschließen läßt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 19. Dezember 1995, Zl. 94/05/0346). Die Relevanz eines solchen Verfahrensmangels wurde vom Beschwerdeführer nicht aufgezeigt. Im übrigen stellt die erstmals in der Beschwerde aufgestellte Behauptung, an der Berufungsentscheidung habe ein gemäß § 7 Abs. 2 Z. 5 AVG befangenes Verwaltungsorgan mitgewirkt, eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäß § 41 Abs. 1 VwGG unbeachtliche Neuerung dar.

Insgesamt erweist sich somit die Beschwerde als unbegründet. Sie war daher gemäß§ 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der VerordnungBGBl. Nr. 416/1994.

Schlagworte

Befangenheit der Mitglieder von Kollegialbehörden

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1995050134.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at