

# TE Vwgh Erkenntnis 1988/5/26 86/06/0258

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.05.1988

## Index

Baurecht - Stmk

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark

L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark

L82006 Bauordnung Steiermark

## Norm

BauO Stmk 1968 §31 Abs2

BauO Stmk 1968 §47 Abs2 lita

BauO Stmk 1968 §47 Abs2 lite

BebauungsdichteV Stmk 1975 §1 Abs3 idF 1979/024

BebauungsdichteV Stmk 1975 §1 Abs5 idF 1979/024

BebauungsdichteV Stmk 1975 §1 Abs6 idF 1979/024

BebauungsdichteV Stmk 1975 §2 Abs1 idF 1979/024

BebauungsdichteV Stmk 1975 §2 Abs2 ltd idF 1979/024

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Mag. Onder, DDr. Hauer, Dr. Würth und Dr. Leukauf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Hinterwirth, über die Beschwerde der W Gesellschaft m.b.H. in G (vorher E Gesellschaft m.b.H.), vertreten durch Dr. Reinhard Hohenberg, Rechtsanwalt in Graz, Schönaugasse 4, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 23. Februar 1984, Zl. A 17-K-27.012/3-1983, betreffend Versagung einer Baubewilligung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Graz hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 9.540,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Eingabe vom 9. Mai 1983, beim Magistrat eingelangt am 10. Mai 1983, suchte die nunmehrige Beschwerdeführerin um die Baubewilligung für den Einbau von drei Wohnungen im Dachboden des Hauses W Straße 58 (Startwohnungsprojekt) auf dem Grundstück Nr. 1530 EZ 726 der KG L an.

Aus einem Gutachten des Stadtplanungsamtes vom 16. Juni 1983 geht hervor, daß nach dem Flächenwidmungsplan der hier maßgebende Gebietsteil im „Industrie- und Gewerbegebiet I“ mit einem maximalen Bebauungsdichtewert von

0,2 bis 2,5 liege und das gegenständliche Objekt ein viergeschoßiges Eckwohnhaus mit ca. 20 Substandardwohnungen darstelle. Die Liegenschaft weise einen Bebauungsgrad von 0,85 und eine Bestandsdichte von ca. 3,5 auf. Dieser Wert übertreffe den gesetzlich zulässigen maximalen Bebauungsdichtewert bereits bei weitem. Eine Wohnnutzung über den Bestand hinaus sei daher nicht zulässig.

Mit Schreiben vom 21. Juni 1983, in welchem auch auf eine vorhandene Widmungsbewilligung laut Bescheid des Gemeinderates vom 7. April 1903 verwiesen wurde, wonach eine drei Stock hohe Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig sei, weshalb das Haus auch ein Erdgeschoß und drei Obergeschoße habe, wurde der Beschwerdeführerin mitgeteilt, daß der ausgebaute Dachraum in die Berechnung der Bebauungsdichte miteinzubeziehen sei, da der Fußboden des Dachraumes unter der Dachtraufe, also innerhalb der Gebäudehöhe liege. Als Bebauungsdichte ergebe sich mit dem Dachraum bei einer Fläche der Liegenschaft von 354 m<sup>2</sup> und einer vom Bestand überbauten Fläche von ca. 310 m<sup>2</sup> ein Wert von ca. 4,30. Der maximale Wert der Bebauungsdichte laut Flächenwidmungsplan 1982 betrage aber 2,50. Ein Ausbau des Dachraumes könne also nicht mehr genehmigt werden, da dieser Wert bereits durch den Bestand weit überschritten werde.

Die Beschwerdeführerin brachte in Stellungnahmen vom 22. Juli 1983 und vom 22. August 1983 vor, daß das maßgebliche Kriterium der Bebauungsdichte im § 23 Abs. 12 des Stmk. Raumordnungsgesetzes (ROG) 1974 festgelegt sei und nur Geschoße, die in der vorgesehenen Gebäudehöhe Raum fänden, als Faktor der Berechnung in Betracht kämen. Das Kriterium der Gebäudehöhe sei im § 5 der Stmk. Bauordnung (BO) 1968 definiert, dies sei das Maß der Verschneidung mit dem tiefsten Geländepunkt bis zum Dachsaum. Daraus gehe klar hervor, daß nur Geschoße in die Berechnung einbezogen werden könnten, die in der vorgesehenen Gebäudehöhe Raum fänden, was bedeute, daß sie zur Gänze innerhalb der Gebäudehöhe zu liegen kommen. Der Umstand, daß der Fußboden des Dachgeschoßes allenfalls etwas unter der Dachtraufe läge, dieses Geschoß jedoch nicht zur Gänze unterhalb der Dachtraufe untergebracht werden könne, lasse rechtlich nur den Schluß zu, daß dieses Geschoß bei der Berechnung der Bebauungsdichte nicht zu berücksichtigen sei.

Ein von der Beschwerdeführerin am 7. November 1983 eingebrachter Devolutionsantrag wurde zwischenzeitlich mit Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 1. Dezember 1983 abgewiesen, da die sechsmonatige Frist des § 73 AVG 1950 noch nicht abgelaufen war.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 12. Dezember 1983 wurde der Beschwerdeführerin die Bewilligung zum Einbau von drei Wohnungen im Dachboden des Hauses W Straße gemäß den §§ 57, 61 und 62 der Stmk. Bauordnung 1968 in der Fassung LGBI. Nr. 9/1983, in Verbindung mit § 8 der Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom 24. März 1982, mit der der Flächenwidmungsplan 1982 erlassen wurde, und weiters in Verbindung mit § 2 der Verordnung der Stmk. Landesregierung, mit welcher u.a. Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Baugebiete festgelegt werden, LGBI. Nr. 51/1975 in der Fassung Nr. 24/1979, versagt. Zur Begründung wurde ausgeführt, entscheidungswesentlich sei, ob der beabsichtigte Einbau von drei Wohnungen im Dachgeschoß in die Bebauungsdichte einzurechnen sei oder nicht. § 1 Abs. 5 der Bebauungsdichteverordnung in der geltenden Fassung normiere, daß als Gebäudehöhe das Maß von der Verschneidung mit dem tiefsten Geländepunkt bis zum Dachsaum gelte. Der Fußboden des beabsichtigten Dachgeschoßausbaues befindet sich unter dem Dachsaum. Wenn man nun dem Wortlaut der Bebauungsdichteverordnung, „die in der vorgesehenen Gebäudehöhe Raum finden“, folge und unter Gebäudehöhe die Höhe bis zum Dachsaum verstanden werde, so ergebe sich eindeutig, daß auch jene Geschoße in die Bebauungsdichte einzuberechnen seien, deren Fußböden unter dem Dachsaum liegen. Auf Grund der bereits überschrittenen zulässigen Höchstdichtewerte und der Tatsache, daß der beabsichtigte Einbau von drei Wohnungen im Dachgeschoß in die Bebauungsdichte einzurechnen gewesen wäre, sei das beantragte Objekt nicht bewilligungsfähig. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung habe sich erübrigkt, weil gemäß § 61 der Stmk. Bauordnung 1968 bereits auf Grund der Prüfung der Pläne und Unterlagen das Bauansuchen abzuweisen sei.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig Berufung und brachte vor, eine Legaldefinition oder wenigstens ein Indiz dafür, daß unter einem Geschoß, das in der vorgesehenen Gebäudehöhe Deckung finden müsse, lediglich der Fußboden dieses Geschoßes zu verstehen sei, fände sich nirgendwo. Weder in der Bauordnung noch im Raumordnungsgesetz oder in der Bebauungsdichteverordnung fände sich eine Norm des Inhaltes, daß Teilgeschoße in vertikaler Richtung im Dachbereich, auch dann, wenn sie der Höhe nach nur zum Teil in der vorgesehenen Gebäudehöhe Deckung fänden, als Vollgeschoße zur Gänze in die Bebauungsdichte miteinzubeziehen seien. Wenn im § 23 Abs. 12 zweiter Satz ROG 1974 (gleichlautend mit § 2 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1975 in der Fassung

LGBI. Nr. 24/1979) davon die Rede sei, daß nur Geschoße in die Berechnung einbezogen werden können, die in der vorgesehenen Gebäudehöhe Raum finden, so heiße dies, daß diese Geschoße zur Gänze innerhalb der Gebäudehöhe zum liegen kommen (müssen). Der Umstand, daß der Fußboden des Dachgeschoßes unter der Dachtraufe liege, dieses Geschoß jedoch nicht zur Gänze unterhalb der Dachtraufe untergebracht werden könne, lasse rechtlich nur den Schluß zu, daß dieses Geschoß bei der Berechnung der Bebauungsdichte nicht zu berücksichtigen sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 23. Februar 1984 wurde der Berufung der Beschwerdeführerin gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 keine Folge gegeben. Dies wurde damit begründet, daß das gegenständliche Objekt gemäß dem Flächenwidmungsplan 1982 im Industrie- und Gewerbegebiet I mit einer für dieses Gebiet festgesetzten Höchstbebauungsdichte von 2,5 liege. Diese Höchstbebauungsdichte entspreche dem Höchstwert der Bebauungsdichte für Industrie- und Gewerbegebiet I von 2,5 gemäß der Bebauungsdichteverordnung 1975. Die Bestandsbebauungsdichte des gegenständlichen Objektes weise einen Wert von ca. 3,5 auf. Der Baubehörde stehe bei der Frage einer allfälligen Überschreitung der höchstzulässigen Bebauungsdichte von 2,5 kein Entscheidungsspielraum zu; sie sei durch gesetzliches Gebot an den Flächenwidmungsplan, dieser wiederum an die Bebauungsdichteverordnung gebunden. Der Maximalwert des Flächenwidmungsplanes habe deshalb im Anlaßfall nicht überschritten werden können, weil der Höchstwert des Flächenwidmungsplanes bereits dem zulässigen Höchstwert der Bebauungsdichteverordnung 1975 entspreche und dieser gemäß § 32 Abs. 1 ROG 1974 nicht überschritten werden dürfe. Bezüglich der Berechnung der Bebauungsdichte im gegenständlichen Fall habe die Unterbehörde das beantragte Dachgeschoß deshalb in die Bebauungsdichte miteinberechnet, weil der Fußboden dieses Dachgeschoßes unter die Dachtraufe (oberer Begrenzungspunkt der Gebäudehöhe) des Objektes zu liegen gekommen wäre. Daraus habe die Unterbehörde gefolgert, daß dieses Dachgeschoß in der vorgesehenen Gebäudehöhe im Sinne des § 2 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung Raum gefunden hätte. Diese Rechtsauffassung schließe ein, daß Kellergeschoße auch dann, wenn die Decke des Kellergeschoßes so über dem Terrain zu liegen komme, daß auch nur eine noch so geringe Raumkubatur des Kellergeschoßes über Niveau gelegen sei, ebenso in die Bebauungsdichteberchnung miteinbezogen werden müsse, wie ein Dachgeschoß, dessen Fußboden unter der Dachtraufe situiert werde, sodaß - wenngleich eine noch so geringe - Raumkubatur des Dachgeschoßes innerhalb der durch die Traufenhöhe markierten Gebäudehöhe entstehe. Die Beschwerdeführerin vertrete die Auffassung, daß durch § 23 Abs. 12 ROG 1974 auf die Gebäudehöhe abgestellt werde, die im § 5 BO als das Maß der Verschneidung mit dem tiefsten Geländepunkt bis zum Dachsauum definiert werde. Aus der grammatischen Interpretation gehe klar hervor, daß nur Geschoße in die Berechnung miteinbezogen werden könnten, die in der vorgesehenen Gebäudehöhe Raum finden, das heiße, zur Gänze innerhalb der Gebäudehöhe zu liegen kommen. Gegen diese Rechtsauffassung spreche, daß sich die Baubehörde bei der Berechnung der Bebauungsdichte auf die konkret anzuwendenden Normen der Bebauungsdichteverordnung stützen müsse. In dieser fände sich eine Geschoßdefinition im § 1 Abs. 3, die einerseits auf ein Vollgeschoß abstelle, andererseits aber auch den Gebäudeabschnitt zwischen einer Decke und der Oberfläche eines geneigten Daches als Geschoß ansehe. Letztere Norm werde und könne als Interpretationsregel für die Miteinbeziehung des Dachgeschoßes herangezogen werden, eigne sich allerdings nicht bei der Bedachtnahme auf Kellergeschoße, für die der erste Teil der dargestellten Norm Anwendung finde. Eine weitere Bestimmung, nämlich die des § 1 Abs. 6 letzter Satz der Bebauungsdichteverordnung scheine mit § 2 Abs. 1 dieser Verordnung nur unzureichend harmonisiert. Im § 1 Abs. 6 letzter Satz der Verordnung heiße es, daß Geschoße nur dann einzurechnen seien, wenn sie den Voraussetzungen der §§ 31 bzw. 47 Abs. 2 lit. d und e BO entsprechen. Nach Auffassung der belangten Behörde könne angenommen werden, daß diese Norm auf die bautechnische Anforderung an die Raumhöhe abstelle und nicht darauf, ob das Geschoß der Höhe nach nur zum Teil über Gelände (Keller) oder nur zum Teil unterhalb des Dachsauums (Dachgeschoß) zu liegen komme. Aus der Zusammenschau dieser Bestimmungen ergebe sich somit, daß als Interpretationshilfe für § 2 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung zumindest bezüglich der Dachgeschoße deren § 1 Abs. 3 und nicht - wie von der Beschwerdeführerin - der § 4 BO heranzuziehen sei. Dieser Auslegung, die auch von der Baubehörde erster Instanz vertreten wurde, schließe sich die belangte Behörde an, weshalb der Berufung kein Erfolg beschieden sein konnte. Außerdem fehle der Nachweis, daß die Wohnungen Betriebswohnungen im Sinne des § 23 Abs. 4 lit. d ROG 1974 seien.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, der ihre Behandlung mit Beschuß vom 26. September 1986, B 252/84, ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In der an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten Beschwerde werden Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde erstattete unter Aktenvorlage eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im gegenständlichen Fall sind folgende Bestimmungen der Bebauungsdichtevertordnung, LGBI. Nr. 51/1975 in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 24/1979, von Bedeutung:

„§ 1

Begriffsbestimmungen

....

(3) Als Geschoß gilt der Gebäudeabschnitt zwischen unterstem Fußboden und der darüberliegenden Decke, zwei übereinander gelegenen Decken oder zwischen einer Decke und der Oberfläche eines geneigten Daches.

....

(5) Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Verschneidung mit dem tiefsten Geländepunkt bis zum Dachsaum (§ 5 der Steiermärkischen Bauordnung 1968, LGBI. Nr. 149).

(6) Als Gesamtfläche der Geschosse gilt die Summe aller in der Höhe der Fußböden nach den Außenabmessungen ermittelten Flächen jener Geschosse, die ganz oder teilweise über dem Gelände liegen. Stiegenhäuser, Durchfahrten, Loggien, Laubengänge und dgl. sind einzurechnen. Bei Außenwänden von einer Dicke von mehr als 30 cm ist in die Berechnung der Geschoßflächen die Außenwanddicke mit 30 cm einzusetzen. Geschosse sind nur dann einzurechnen, wenn sie den Voraussetzungen der §§ 31 bzw. 47 Abs. 2 lit. d und e der Steiermärkischen Bauordnung 1968 entsprechen.

§ 2

Bebauungsdichte

(1) Die Bebauungsdichte wird durch die Verhältniszahl ausgedrückt, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse, die in der vorgesehenen Gebäudehöhe Raum finden, durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt (§ 23 Abs. 9 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974).

(2) Die zulässigen Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte betragen für nachstehende Baugebiete (§ 23 Abs. 4 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974):

.....

d) Industrie- und Gewerbegebiete I Min 0,2 Max 2,5

.....“

§ 31 Abs. 2 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBI. Nr. 149, lautet:

„§ 31

Raumhöhe

(2) Aufenthaltsräume im Dachraum müssen wenigstens über der halben Fußbodenfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m und an der niedrigsten Stelle mindestens eine solche von 1,50 m haben.“

Die Beschwerdeführerin macht als Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend, daß entgegen der Ansicht der belangten Behörde die Fläche eines Dachgeschoßes nur dann in die Bebauungsdichte miteinzuberechnen sei, wenn der Fußboden dieses Dachgeschoßes mindestens 1,5 m unterhalb des Dachsaumes liege (§§ 1 Abs. 6 letzter Satz, 2 Abs. 1 der Bebauungsdichtevertordnung in Verbindung mit § 31 BO); nur in diesem Falle könne von einem Geschoß (hier eben Dachgeschoß) gesprochen werden, welches den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BO entspreche und in der Gebäudehöhe Raum finde. Im Gegenstandsfall liege der Fußboden des beabsichtigten Dachgeschoßausbaues nur einige Zentimeter unter der Dachtraufe (Dachsaum). Das genüge nicht, um gemäß § 31 Abs. 2 BO als Aufenthaltsraum im Dachraum, welcher in der Gebäudehöhe Raum finde, bezeichnet zu werden.

Aus der Zusammenschau der §§ 1 Abs. 3, Abs. 5 und 6, 2 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung und des § 31 BO ergibt sich, daß ein Geschoß auch der Gebäudeabschnitt zwischen einer Decke und der Oberfläche eines geneigten Daches ist. (Die Ansicht der Beschwerdeführerin, daß § 1 Abs. 3 letzter Satz der Bebauungsdichteverordnung, wo von der Oberfläche des geneigten Daches die Rede ist, unanwendbar sei, da nur die Unterfläche des Daches als Grenzziehung denkbar sei, ist verfehlt, da zur Qualifikation eines Geschoßes auch die Grenzziehung durch die Oberfläche eines geneigten Daches vertretbar ist.) Nach § 2 Abs. 1 leg. cit. müssen diese Geschoße, um in die Berechnung einbezogen werden zu können, auch in der vorgesehenen Gebäudehöhe, die gemäß § 1 Abs. 5 leg. cit. bis zum Dachsaum reicht, Raum finden. Der belangten Behörde ist zuzustimmen, wenn sie im Gegensatz zur Beschwerdeführerin meint, daß dieses „Raum finden“ nicht bedeutet, daß ein Geschoß - um einrechnungsfähig zu sein - zur Gänze in der Gebäudehöhe Raum finden muß. Ein Geschoß ist somit auch einzurechnen, wenn es nicht zur Gänze unterhalb des Dachsaumes liegt. Die belangte Behörde übersah aber im angefochtenen Bescheid, daß die Bestimmungen der §§ 31 und 47 Abs. 2 lit. d und e BO, auf die im § 1 Abs. 6 der Bebauungsdichteverordnung verwiesen wird, als lex specialis weitere Voraussetzungen für die Einrechenbarkeit eines Geschoßes aufstellen. Diese Voraussetzungen sind im gegenständlichen Fall, daß der in Rede stehende Raum an der niedrigsten Stelle eine Mindesthöhe von 1,5 m erreichen muß. Nach den vorgelegten Plänen des Projektes unterschreiten die geplanten Räume des Dachgeschoßes diese 1,5 m-Grenze sowohl in der Bemessung zwischen dem Fußboden und dem Dachsaum (ca. 60 bis 70 cm) als auch bei Betrachtung der Mindesthöhe der geplanten Räume selbst (1,10 m). Im gegenständlichen Fall ist bezüglich der Berechnung der Bebauungsdichte der Beschwerdeführerin insoweit zuzustimmen, als ein Dachgeschoß nur dann in die Gebäudehöhe einzurechnen ist, wenn die lichte Höhe des Dachraumes an der niedrigsten Stelle 1,50 m nicht unterschreitet. Da nach den Bauplänen der Fußboden zwar nicht wie von der Beschwerdeführerin behauptet, nur um wenige Zentimeter, sondern um 60 bis 70 cm unter dem Dachsaum liegt, aber die lichte Höhe des Dachraumes an der niedrigsten Stelle unter 1,50 m liegt und somit das Dachgeschoß der Bestimmung des § 1 Abs. 6 letzter Satz leg. cit. nicht genügt, wäre das Dachgeschoß auch in die Berechnung der Bebauungsdichte nicht einzubeziehen gewesen.

Die belangte Behörde belastete ihren Bescheid deshalb mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weil sie in Verkenntung dieser Rechtslage bei der Berechnung der Bebauungsdichte das Dachgeschoß auch miteinbezog. Da der angefochtene Bescheid schon deshalb gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war, erübrigte sich ein Eingehen auf das weitere Beschwerdevorbringen.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte der Verwaltungsgerichtshof nach § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG absehen.

Aus verfahrensökonomischen Gründen sei darauf hingewiesen, daß im fortgesetzten Verfahren auf die Bestimmungen des § 31 Abs. 2 BO Bedacht zu nehmen sein wird, da nach den vorgelegten Bauplänen eine Unterschreitung der Mindestwerte der Raumhöhe für Aufenthaltsräume im Dachraum gegeben zu sein scheint.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 243/1985.

Wien, am 26. Mai 1988

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1988:1986060258.X00

**Im RIS seit**

22.04.2022

**Zuletzt aktualisiert am**

22.04.2022

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)