

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/11/28 94/05/0349

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.11.1995

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Oberösterreich;  
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Oberösterreich;  
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
L82004 Bauordnung Oberösterreich;  
L82054 Baustoff Oberösterreich;  
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

## Norm

BauO OÖ 1976 §28 Abs2;  
BauO OÖ 1976 §49;  
BauRallg;  
BauTG OÖ 1994 §2 Z25;  
B-VG Art119a Abs5;  
B-VG Art7 Abs1;  
ROG OÖ 1994 §32 Abs4;  
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 Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde der C Ges.m.b.H. in L, vertreten durch Dr. E in M, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 1. Februar 1994, Zl. BauR - 011162/1 - 1994 Ki/Lan, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Mit Eingabe vom 20. März 1990 beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit fünf Wohnungen und Garagen im Standort Linz, P-Promenade 3h, auf dem Grundstück Nr. n1/16 der Liegenschaft EZ n2 KG K. Laut Flächenwidmungsplan Linz-Teil Urfahr Nr. 2 ist dieses Grundstück als "Bauland-Wohngebiet" gewidmet. Auf Grund des am 16. März 1989 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz beschlossenen Bebauungsplanes NO 100/9, kundgemacht am 16. Mai 1989 im Amtsblatt der Stadt Linz Nr. 9/1989, ist für das genannte Grundstück innerhalb der angeordneten Baufluchtlinien eine eingeschossige Bebauung festgelegt. Für das von dem vorzitierten Bebauungsplan erfaßte Gebiet wurde auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses der Stadtgemeinde Linz vom 27. Juni 1991 die Sammelverordnung bezüglich Dachgeschoßausbauten erlassen und kundgemacht.

Mit Bescheid vom 25. Oktober 1993 wies der Magistrat der mitbeteiligten Partei das Ansuchen der Beschwerdeführerin vom 20. März 1990 "wegen Widerspruchs zu den Bestimmungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes" ab. Das Gelände des gegenständlichen Bauplatzes weise ein starkes Gefälle von West nach Ost und von Nord nach Süd auf. Die Darstellung des natürlichen Geländes lasse erkennen, daß im Zusammenhang mit der Errichtung des in Rede stehenden Mehrfamilienwohnhauses im östlichen Bereich des Bauplatzes erhebliche Aufschüttungen und in dessen westlichen Bereich erhebliche Abgrabungen vorgesehen seien. Vom natürlichen Gelände aus betrachtet weise das gegenständliche Gebäude straßenseitig an seiner Nordwestecke zwei oberirdische Geschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoß sowie zwei nicht anrechenbare Hanggeschosse auf. An der Nordostecke würde das Gebäude straßenseitig zur Gänze oberirdisch, und zwar dreigeschossig mit einem Dachgeschoß, an der Südostecke das Kellergeschoß teilweise oberirdisch in Erscheinung treten. Unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes widerspreche daher das Gebäude der straßenseitig zu beurteilenden, zwingend festgelegten eingeschossigen Bebauungshöhe. Das Bauvorhaben widerspreche auch der "Sammelverordnung für Dachgeschoßausbauten". Der im Grundrißplan als erstes Obergeschoß bezeichnete Gebäudeteil stelle ein Dachgeschoß dar. Bei Dachgeschoßausbauten dürfe das aufgehende Mauerwerk ab der Fußbodenoberkante des letzten Geschosses bis zum Knickpunkt des Daches (innen gemessen) maximal 1 m betragen. Laut dem vorgelegten Schnittplan betrage die Aufmauerung ab der Fußbodenoberkante jedoch 1,1 m. Die höchstzulässige Aufmauerung würde somit um 0,1 m überschritten. Die als Nebengebäude geplante Garage weise nach dem vorliegenden Bauplan zum natürlichen Gelände hin eine Gesamthöhe von 11,1 m und eine Traufenhöhe von 8,6 m (Ostansicht) auf. Damit widerspreche die beantragte Garage der zwingenden Bestimmung des § 29 Abs. 1 der Oberösterreichischen Bauordnung, wonach Nebengebäude eine Gesamthöhe von maximal 5 m und eine Traufenhöhe von maximal 3 m aufweisen dürften.

Der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführerin wurde mit Bescheid des Stadtsenates der mitbeteiligten Partei vom 16. Dezember 1993 keine Folge gegeben. Aus der im eingereichten Bauplan wiedergegebenen Westansicht des Baukörpers gehe hervor, daß - bezogen auf das natürliche Geländeniveau - das Erdgeschoß zur Gänze oberirdisch in Erscheinung trete und daher auf die nach dem Bebauungsplan zulässig erklärte Geschoßzahl anzurechnen sei. Da über diesem Geschoß noch ein weiteres Vollgeschoß (erstes Obergeschoß) vorgesehen sei, sei das Gebäude straßenseitig als zweigeschossig zu qualifizieren. Beim ostseitigen Baukörper trete das eingereichte Bauvorhaben straßenseitig sogar dreigeschossig (zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses) in Erscheinung. Das Garagengebäude solle zur Gänze außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baufluchtlinien zur Ausführung gelangen. Am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes weise der geplante Garagenbaukörper eine Gesamthöhe von ca. 11 m auf, woraus folge, daß es sich bei dieser Garage um kein Nebengebäude im Sinne des § 29 Abs. 1 O.ö. Bauordnung handle, welches nicht außerhalb der Baufluchtlinie errichtet werden dürfte.

Mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 1. Februar 1994 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin mit der Feststellung keine Folge gegeben, daß die Beschwerdeführerin durch den bekämpften Bescheid in ihren Rechten nicht verletzt wird. In der Begründung führte die belangte Behörde hiezu aus, im Bebauungsplan der mitbeteiligten Partei NO 100/9 sei für das hier zu beurteilende Grundstück eine eingeschossige Bebauung festgelegt. Ein Bezugspunkt für die Höhenangabe sei darin nicht enthalten. Laut Legende gelte für Höhenangaben mangels anderer Anordnung die Straßenseite als Bezugspunkt. Mangels Festlegung der Höhenangabe

im Bebauungsplan sei für das gegenständliche Bauvorhaben somit die Gebäudehöhe entsprechend der Legende "straßenseitig" zu beurteilen. Hinsichtlich der Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe sei mangels anderweitiger Festlegungen im Bebauungsplan auf § 32 Abs. 2 der O.ö. Bauordnung Bedacht zu nehmen, wonach die Gesamthöhe des Gebäudes jeweils vom tiefsten Punkt des Geländeanschnittes an der der Bauplatzgrenze nächstgelegenen Gebäudewand bis zum höchsten Punkt des Gebäudes zu messen sei. Dies bedeute, daß vom bestehenden Gelände und nicht von der Höhe einer allfälligen Aufschüttung auszugehen sei. Laut den vorliegenden Einreichunterlagen weise nun, vom natürlichen Gelände aus betrachtet, das Bauvorhaben straßenseitig an seiner Nordwestecke zwei oberirdische Geschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoß auf. An der Nordostecke würde das Gebäude straßenseitig zur Gänze oberirdisch, und zwar dreigeschossig mit einem Dachgeschoß, in Erscheinung treten und sogar das Kellergeschoß teilweise oberirdisch zu liegen kommen. Die im Bebauungsplan festgelegte Geschosßanzahl würde somit überschritten werden, weshalb das Bauvorhaben dem Bebauungsplan widerspreche. Im Bebauungsplan seien keine Bestimmungen bezüglich geplanter Garagen enthalten, weshalb subsidiär die O.ö. Bauordnung zur Anwendung komme. Gemäß § 60 Abs. 6 leg. cit. sei Voraussetzung für die Zulassung eines Garagenbaues außerhalb der Baufluchtlinien, daß es sich hierbei um ein Nebengebäude handle. Ein solches liege gemäß § 29 Abs. 1 leg. cit. bei Gebäuden mit einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Fußboden und einer Gesamthöhe bis zu 5 m vor, die im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hätten. Die zulässige Gesamthöhe von 5 m werde - ausgehend vom bestehenden Gelände - bei weitem überschritten. Die projektierte Garage sei daher kein Nebengebäude im Sinne des § 29 Abs. 1 der O.ö. Bauordnung. Die Situierung dieser Garage außerhalb der Baufluchtlinie sei somit unzulässig.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die nach Ablehnung der Behandlung durch den Verfassungsgerichtshof mit Beschluß vom 26. September 1994, B 510/94-7, an den Verwaltungsgerichtshof mit Beschluß des Verfassungsgerichtshofes vom 22. November 1994, B 510/94-9, gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG abgetretene Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich ihren Ausführungen in der Beschwerdeergänzung zufolge in dem Recht auf Erteilung der beantragten Baubewilligung verletzt.

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

Die Beschwerdeführerin erstattete hiezu eine Äußerung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 32 der hier anzuwenden O.ö. Bauordnung in der Fassung LGBl. Nr. 82/1983 (BO) ordnet hinsichtlich der Lage und Höhe der Gebäude folgendes an:

"(1) Sofern sich aus baurechtlichen Vorschriften und dem Bebauungsplan nichts anderes ergibt, gelten hinsichtlich der Lage und Höhe von baurechtlich bewilligungspflichtigen Gebäuden die Bestimmungen der folgenden Absätze.

(2) Neubauten und solche Zubauten, die eine Vergrößerung des Gebäudes der Länge oder Breite nach bezwecken, müssen außerhalb eines geschlossen bebauten Gebietes gegen die seitlichen Grenzen des Bauplatzes (§ 2) und gegen die innere Bauplatzgrenze,

a)

wenn es sich um Hochhäuser handelt, einen Mindestabstand von der Hälfte der Gesamthöhe des Gebäudes,

b)

wenn es sich nicht um Hochhäuser handelt, einen Mindestabstand von einem Drittel der Gesamthöhe des Gebäudes, jedenfalls aber einen Mindestabstand von drei Meter erhalten. 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.

(3) Bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden darf die Anzahl der Geschosse einschließlich des Erdgeschosses in einem geschlossen bebauten Gebiet sechs Geschosse, außerhalb eines geschlossen bebauten Gebietes vier Geschosse nicht übersteigen.

..."

Der für das Grundstück Nr. n1/16 der KG K geltende Bebauungsplan NO 100/9 ordnet für dieses im Wohngebiet liegende Grundstück Baufluchtlinien und die Geschoßanzahl "1" an. Wenn für eine Höhenangabe kein Bezugspunkt angegeben ist, gilt "Höhenangabe für Straßenseite".

Gemäß § 45 Abs. 6 BO ist das Baubewilligungsansuchen von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung (§ 47) abzuweisen, wenn sich schon aus dem Ansuchen oder dem Bauplan ergibt, daß das Bauvorhaben

a ) zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes, einer Bausperre oder der rechtswirksamen Bauplatzbewilligung widerspricht ...

Vor der Abweisung des Baubewilligungsansuchens ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber Gelegenheit hiezu zu geben.

Entgegen der Beschwerdebehauptung, der vom Gemeinderat der mitbeteiligten Partei beschlossene Bebauungsplan NO 100/9 sei nicht aufsichtsbehördlich genehmigt worden, ist den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakten zu entnehmen, daß dieser Bebauungsplan mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 13. April 1989, Zl. BauR-P-450/181/2-1989 Pa/ZeI, gemäß § 21 des O.ö. ROG aufsichtsbehördlich genehmigt und ordnungsgemäß kundgemacht worden ist. Für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerdesache ist daher vom Vorliegen dieses Bebauungsplanes auszugehen.

Aus den dem Bauansuchen von der Beschwerdeführerin beigelegten Einreichplänen ist ersichtlich, daß das Grundstück Nr. n1/16 KG K einerseits von Norden (Grundstücksgrenze zur Straße "P-Promenade") Richtung Süden und andererseits auch von Nordwesten Richtung Nordosten steil abfällt. Die nordwestliche Grundstücksgrenze ist mit einer Höhenkote von 311,60 (Straßenhöhe) ausgewiesen; an die nordöstliche Grundstücksgrenze schließt bei Höhenkote 308,40 der bestehende Weg; die sodann anschließende Straße liegt bei

Höhenkote 311,80. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante des östlichen Gebäudeteils wurde plangemäß als Nulllinie bei Höhenkote 311,86 angenommen. Das ursprüngliche Gelände schneidet an der höchsten Stelle (Nordwestseite) das projektierte Gebäude bei minus 1,475 m und fällt schließlich Richtung Südosten ab. An der Nordwestseite liegt das projektierte Gebäude zur Gänze mit zwei Geschossen und dem Dachgeschoß über dem ursprünglichen Gelände. Das neue Gelände liegt an der Westseite bei minus 7,39 m (Höhenkote 304,47). An der Nordwestseite des projektierten Gebäudes liegt das Erdgeschoß auch zur Gänze über dem neuen Gelände.

Ausgehend von der hier anzuwendenden Rechtslage vermag es der Verwaltungsgerichtshof nicht als rechtswidrig zu erkennen, wenn die Baubehörden und die belangte Behörde davon ausgegangen sind, daß das hier zu beurteilende Projekt dem Bebauungsplan der mitbeteiligten Partei widerspricht. Rechtsgrundlage für die Beantwortung der hier stritten Frage, ob das gegenständliche Bauprojekt unzulässigerweise mehr als ein Geschoß vorsieht, ist allerdings nicht - wie die Berufungsbehörde und die belangte Behörde angenommen haben - § 32 Abs. 2 BO; weil diese Gesetzesstelle im letzten Satz nur die Meßgrundlage für die Gesamthöhe des Gebäudes regelt, aber keinen Anhaltspunkt für dessen Geschoßanzahl gibt.

Eine gesetzliche Bestimmung des Begriffes "Geschoß" fehlt in der hier anzuwendenden BO (vgl. nunmehr die Begriffsbestimmung im § 2 des O.ö. Bautechnikgesetzes vom 5. Mai 1994, LGBl. Nr. 1967, welches am 1. Jänner 1995 in Kraft getreten ist). Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch umfaßt ein Geschoß die in einer Ebene liegenden Räume (siehe Neuhofer-Sapp, O.ö. Baurecht, 3. Auflage, Seite 43). Die Art der Festlegung der Gebäudehöhe im hier anzuwendenden Bebauungsplan entspricht der Bestimmung des § 20 Abs. 5 des O.ö. Raumordnungsgesetzes 1972 (nunmehr § 32 Abs. 4 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994), wonach die Höhe der Gebäude nach der Anzahl der Geschoße über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. Oktober 1991, Zl. 91/05/0113). Im Zusammenhang mit der im § 28 Abs. 2 letzter Satz BO bezüglich der Schutzräume getroffenen Regelung, wonach bei Gebäuden in Hanglage die in den Hang reichenden Geschosse nicht als solche über dem Erdboden anzusehen sind, kann der im hier maßgeblichen Bebauungsplan der mitbeteiligten Partei verwendete Begriff "Geschoß" somit dahingehend definiert werden, daß es sich hierbei um die in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes handelt, die allseits über dem Erdboden liegen und auch nicht teilweise in das Gelände (Hang) reichen, sich somit zur Gänze über dem Erdboden befinden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. März 1993, Zl. 92/05/0308).

Für das gegenständliche Verfahren kann es dahingestellt bleiben, ob das Geschoß in das umliegende künftige oder bestehende Gelände reicht, da im vorliegenden Fall jedenfalls das hier zu beurteilende Projekt mit mehr als einem Geschoß im oben beschriebenen Sinn über dem Erdboden liegt und damit dem bestehenden Bebauungsplan widerspricht.

Ob auf den Nachbargrundstücken die Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten worden sind, ist für die Frage der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht von Bedeutung. Mit dem diesbezüglichen Beschwerdevorbringen vermag die Beschwerdeführerin keine Verletzung eines ihr zustehenden, vom Beschwerdepunkt umfaßten subjektiven-öffentlichen Rechtes aufzuzeigen.

Die belangte Behörde hat daher der Vorstellung der Beschwerdeführerin im Ergebnis zu Recht keine Folge gegeben. Die Beschwerde war somit gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

#### **Schlagworte**

Inhalt der Vorstellungsentscheidung Aufgaben und Befugnisse der Vorstellungsbehörde

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1995:1994050349.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](http://www.jusline.at)