jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/8/29 94/05/0222

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.08.1995

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Kärnten;
L80202 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden Kärnten;
L82002 Bauordnung Kärnten;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §42 Abs1;
BauO Krnt 1992 §21 Abs3;
Bebauungsplan textlicher Spittal an der Drau 1987 §4 Abs2 litb;
Bebauungsplan textlicher Spittal an der Drau 1987 §4 Abs2 litc;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde 1) der PK in S, 2) des DK in S, und 3) des Dipl.-Ing. E in S, sämtliche vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in V, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 5. August 1994, Zl. 8 BauR1-251/4/1994, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1) B-Gesellschaft m.b.H. in S, 2) Stadtgemeinde S, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben zu gleichen Teilen dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.740,-- jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die erstmitbeteiligte Partei beantragte mit Ansuchen vom 13. Juli 1993 die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch einer bestehenden Tankstelle und die Errichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt acht Wohnungen auf dem Grundstück Nr. 953/33 der Liegenschaft EZ 528, Grundbuch S, mit einer Gesamtfläche von 1504 m2 laut beigelegter Pläne und Baubeschreibung. Vorgesehen ist die Errichtung zweier durch ein Stiegenhaus verbundener Baukörper. Der südliche, an der X-Straße gelegene Baukörper enthält im Erdgeschoß Geschäftsräume. In den beiden Obergeschoßen befinden sich vier Maisonetten. Der nördliche Baukörper beinhaltet im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß zwei

Maisonetten sowie zwei Wohnungen im zweiten Obergeschoß. Beide Baukörper sind vollkommen unterkellert, im südlichen Baukörper sind 18 Pkw-Abstellplätze, ein Schutzraum für 25 Personen, der Heizraum und die Lüftungszentrale für die Garagenlüftung untergebracht. Der nördliche Keller enthält die Parteienkeller. Die verbaute Fläche beträgt 732,62 m2. Die Erschließung und der Zugang beider Gebäude erfolgt von der X-Straße aus, die Abfahrt in den Keller ist an der südlichsten Grundstücksecke vorgesehen.

Westlich des zu bebauenden Grundstückes befindet sich die öffentliche Verkehrsfläche L-Straße, östlich davon grenzt das Grundstück der erstbeschwerdeführenden Partei Nr. 953/48 derselben Katastralgemeinde an. Im Norden grenzt an das zu bebauende Grundstück Nr. 953/33 das Grundstück Nr. 953/40 des Drittbeschwerdeführers.

Im Flächenwidmungsplan der zweitmitbeteiligten Partei ist das gegenständliche Grundstück als "gemischtes Baugebiet" ausgewiesen. Für alle im Flächenwidmungsplan u.a. als gemischtes Baugebiet festgelegten Flächen gilt, von den hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen abgesehen, der Bebauungsplan der zweitmitbeteiligten Partei vom 24. Juni 1987, welcher zuletzt am 25. März 1993 geändert worden ist.

In der am 16. September 1993 durchgeführten mündlichen Bauverhandlung - zu welcher die Erstbeschwerdeführerin als Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. 953/48, Grundbuch S, geladen war - erhob der erschienene Zweitbeschwerdeführer folgende Einwendungen:

"Ich spreche mich gegen dieses Bauvorhaben aus, und zwar aus folgenden Gründen:

1)

Meine Wohnqualität wird vermindert (keine Sonne, keine Aussicht).

2)

Das Bauwerk ist nahezu an meiner Grundgrenze.

3)

Es muß vom Bauwerber jederzeit gewährleistet sein, daß eine Betretung seines Grundstückes für die Pflege und Erhaltung des Zaunes und der Hecke möglich ist."

Im Protokoll ist festgehalten:

"Laut Übergabsvertrag vom 31.8.1993 abgeschlossen zwischen PK und DK steht diese östlich angrenzende Liegenschaft zum Baugrundstück im Alleineigentum des Letzteren. DK ist zur Zeit noch außerbücherlicher Eigentümer."

Der Drittbeschwerdeführer erhob folgende Einwendungen:

"Die bestehenden Naturgrenzen müssen absolut wie zur Zeit bestehend zur L-Straße hin beibehalten werden, sodaß diese Straße so wie bisher in der vollen Breite ungehindert für die Zukunft benützbar bleibt. Für die Abstandsflächen müssen jedoch die Katasterflächen gelten.

Die Zufahrt über die L-Straße zu den beiden Wohnhäusern muß jederzeit ungehindert möglich sein, d.h. das gilt sowohl während der Bauzeit als auch in weiterer Folge. Auch darf diese Straße in Zukunft nicht von Besuchern der dort wohnenden Eigentümer als Park- und Abstellplätze benutzt werden.

Außerdem verlangen wir, daß die Geschoßflächenziffer von der Baubehörde nochmals überprüft wird, da unserer Ansicht nach diese zu hoch ist."

In der Folge wurde das zu bebauende Grundstück Nr. 953/33 in dieses und in das Grundstück Nr. 953/146 geteilt.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der zweitmitbeteiligten Partei vom 8. Februar 1994 wurde der erstmitbeteiligten Partei gemäß § 15 Kärntner Bauordnung in Verbindung mit §§ 3 Abs. 1, 4 lit. b und f sowie 19 leg. cit. nach Maßgabe der eingereichten Pläne sowie der Baubeschreibung, unter Vorschreibung von Auflagen, die Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Tankstelle sowie für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Nr. 953/33 und 953/146, je KG S, unter Auflagen erteilt. In der Begründung führte die Baubehörde erster Instanz aus, das Vorhaben soll nunmehr nach Teilung des Grundstückes in halboffener Bauweise errichtet werden. Auf Grund des Bebauungsplanes betrage die Geschoßflächenziffer maximal 1,1. Im gegenständlichen Fall betrage die

Geschoßflächenziffer für das Grundstück Nr. 953/33 1,01 und für das Grundstück Nr. 953/146 1,07. Beide Werte lägen somit unter dem Maximalwert. Sämtliche Abstandsflächen kämen auf dem Grundstück der Bauwerberin zu liegen. Soweit die Einwendungen keine Nachbarrechte beträfen, sei darauf nicht näher einzugehen.

Mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde S vom 21. April 1994 wurden die Berufungen der Beschwerdeführer gegen den erstinstanzlichen Bescheid gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen. Die Berufungsbehörde stellte ergänzend fest, eine im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze geplante Feuermauer trenne das Objekt in zwei Teile; die geplante 30 cm starke Betonmassivmauer sei gebäudeinnenseitig - vom Tiefgaragenbereich (Kellergeschoß) abgesehen - durchgehend öffnungslos.

Auf Grund der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführer führte die Vorstellungsbehörde ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durch, dessen Ergebnis den Beschwerdeführern mitgeteilt wurde. Es wurden folgende wesentlichen ergänzenden Feststellungen getroffen:

Der Gebäudeteil, der auf dem Grundstück Nr. 953/146 geplant ist, grenzt im Osten an das Grundstück Nr. 953/48 der Erstbeschwerdeführerin (Garagenabfahrt, Stützmauer). Für die Bebauung des Grundstückes Nr. 953/146, das sowohl im Osten als auch im Westen an die Grundstücksgrenzen angebaut wird, kann von einer geschlossenen Bebauung gesprochen werden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Vorstellungen der Beschwerdeführer als unbegründet ab. In der Begründung führte die belangte Behörde aus, gemäß § 21 Abs. 4 der Kärntner Bauordnung 1992, LGBl. Nr. 64, könne im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, daß den Beschwerdeführern bezüglich der Berechnung der Geschoßflächenzahl ein Mitspracherecht zustehe. Zwischen den Parteien sei die Frage strittig, ob die geplante Bebauung als halboffene oder offene Bauweise anzusehen sei. Die Berufungsbehörde lasse eine Aussage darüber vermissen, an welcher gemeinsamen Grundgrenze der Anbau vorgesehen sein soll. Sie ging offensichtlich davon aus, daß die halboffene Bauweise deshalb gegeben sei, weil der "Zusammenbau" zwischen den Grundstücken Nr. 953/33 und 953/146, je KG S, vorgesehen sei. Diese Auffassung werde jedoch nicht geteilt. Aktenkundig sei nämlich, daß sich beide genannten Grundstücke im Eigentum der Bauwerberin befänden. Der Zusammenbau sei laut Projekt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen diesen beiden Grundstücken geplant. Beide Bauteile seien durch ein Stiegenhaus verbunden. Gehörten beide Grundstücke ein und demselben Eigentümer, könne bei der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen diesen beiden Grundstücken von einer "Nachbargrundgrenze" überhaupt nicht gesprochen werden. Im Nachbarrecht sei nämlich der Nachbar eine vom Bauwerber verschiedene Person. Die Vorstellungsbehörde halte auch das Vorbringen der Beschwerdeführer für berechtigt, wonach es sich bei dem gegenständlichen Projekt um ein Wohn- und Geschäftshaus handle, das nunmehr auf zwei Grundstücken errichtet werden solle. Dafür spräche, daß das gesamte Projekt lediglich über ein Stiegenhaus, welches die Bauteile 1 und 2 miteinander verbinde, verfüge. Von einem Zusammenbau von zwei selbständigen Bauteilen könne daher nicht gesprochen werden. Aus dem im Akt enthaltenen Plan ergebe sich aber, daß das gegenständliche Bauvorhaben mit der Umfassungsmauer der Tiefgaragenabfahrt auf einer Länge von 11,66 m direkt an die Grenze zum Grundstück Nr. 953/48 der Beschwerdeführer K anschließe. Demgemäß könne von einer halboffenen Bebauungsweise auf Grund des § 4 Abs. 2 lit. b des Bebauungsplanes ausgegangen werden. § 4 Abs. 4 des Bebauungsplanes sei hier nicht anzuwenden, weil die Garageneinfahrt einen Teil des Gesamtprojektes (Wohn- und Geschäftshaus) bilde. Aus der von der Berufungsbehörde angestellten Berechnung ergebe sich, daß das Stiegenhaus in die Berechnung miteinbezogen worden sei. Die von der Berufungsbehörde vorgenommenen Berechnungen zeigten, daß die Geschoßflächenziffer unter dem Maximalwert von 1,1 liege. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan liege daher nicht vor. Die Bestimmungen über den Lichteinfall seien ebenfalls nicht verletzt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Bebauungsweise sowie über die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken verletzt. Weiters erachten sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes verletzt.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 21 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung 1992 (BO) ist im Verfahren nach §§ 14 bis 17 (Baubewilligung) dem Eigentümer, jenen Servitutsberechtigten, deren Recht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnte, und den Anrainern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern gleichgestellt.

Gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle sind Anrainer die Eigentümer der im Einflußbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke.

Gemäß Abs. 3 dieses Paragraphen sind, wenn eine mündliche Verhandlung durch Anschlag in der Gemeinde und durch Verlautbarung in der Kärntner Landeszeitung bekanntgemacht wurde und die der Behörde durch das Verzeichnis nach § 8 Abs. 3 Z. 3 oder durch Eingaben und Vorsprachen bekannt gewordenen Anrainer (Abs. 2) und Servitutsberechtigten (Abs. 1) persönlich geladen wurden, im weiteren Verfahren über die Erteilung der Baubewilligung nur jene Servitutsberechtigten und Anrainer im Sinne des Abs. 1, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben haben, Parteien, und zwar vom Zeitpunkt ihrer Einwendungen an.

Gemäß Abs. 4 dieses Paragraphen können Parteien im Sinne des Abs. 1 und 2 gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt wurden, die im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

Gemäß Abs. 5 leg. cit. sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Parteien (Abs. 4) im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf die Bestimmungen des Baurechtes oder der Bebauungspläne stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Hiezu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken, die Gebäudehöhe sowie jene Bestimmungen, die dem Schutz der Nachbarschaft in gesundheitlichen Belangen, im Interesse der Brandsicherheit oder gegen Immissionen dienen.

Hat also der Nachbar als Partei des Baubewilligungsverfahrens, obwohl er zur Bauverhandlung vor der Behörde erster Instanz ordnungsgemäß, also zeitgerecht geladen wurde, rechtzeitig - spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung - gegen das Bauvorhaben des Bauwerbers keine Einwendungen erhoben, dann ist anzunehmen, daß er dem Vorhaben zustimmt. Verspätet erhobene Einwendungen finden keine Berücksichtigung. Eine zulässige Einwendung kann weder vor Anberaumung der Bauverhandlung noch nach der Bauverhandlung erhoben werden und es besteht auch keine Möglichkeit, sich das Recht, Einwendungen zu erheben, vorzubehalten (vgl. die Ausführungen zu § 42 AVG in Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 4. Auflage, S. 90).

Die Erstbeschwerdeführerin war zum Zeitpunkt der mündlichen Bauverhandlung Grundeigentümerin des den Grundstücken der Bauwerberin benachbarten Grundstückes Nr. 953/48. Sie ist jedoch trotz Ladung zur Bauverhandlung nicht erschienen und hat auch keine rechtzeitigen Einwendungen im Sinne der dargestellten Rechtslage erhoben. Später vorgebrachte Einwendungen sind aber unbeachtlich (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. September 1985, Zl. 82/06/0133, BauSlg. 503). Damit ist die Erstbeschwerdeführerin im Sinne des § 42 AVG als dem gegenständlichen Projekt zustimmend und präkludiert anzusehen. Der Nachbar hat nur hinsichtlich rechtzeitig erhobener Einwendungen einen Rechtsanspruch auf Überprüfung des unterinstanzlichen Bescheides. Die Rechtsfolgen der Präklusion haben nicht nur die Berufungs- und die Aufsichtsbehörde, sondern auch der Verwaltungsgerichtshof zu berücksichtigen (vgl. Hauer, a.a.O., S. 95, und die dort wiedergegebene hg. Judikatur).

Auf das Beschwerdevorbringen der Erstbeschwerdeführerin braucht daher mangels rechtzeitig erhobener zulässiger Einwendungen nicht näher eingegangen zu werden.

Der Zweitbeschwerdeführer war zum Zeitpunkt der Erhebung der Einwendungen bei der mündlichen Verhandlung nicht Eigentümer des Grundstückes Nr. 953/48 und somit kein Eigentümer eines im Einflußbereich des Vorhabens liegenden Grundstückes. Er ist daher kein Anrainer im Sinne des § 21 Abs. 2 BO, weshalb ihm zum Zeitpunkt der Erhebung der Einwendungen die Parteistellung im Baubewilligungsverfahren fehlte. Die spätere Einverleibung seines Eigentumsrechtes auf Grund des mit der Erstbeschwerdeführerin am 31. August 1993 abgeschlossenen Übergabsvertrages vermag daran im Ergebnis nichts zu ändern, da der Zweitbeschwerdeführer als Rechtsnachfolger der Erstbeschwerdeführerin bezüglich des Nachbargrundstückes Nr. 953/48, KG S, die bereits eingetretene Präklusion seiner Rechtsvorgängerin gegen sich gelten lassen muß.

Der Drittbeschwerdeführer hat gegen die Bebauungsweise in der Bauverhandlung keine Einwendungen erhoben. Erst in der Berufung - nach Teilung des zu bebauenden Grundstückes - wandte sich der Drittbeschwerdeführer auch gegen die Bebauungsweise.

In der Beschwerde wird hiezu ausgeführt, die Aufstellung eines Gebäudes über eine Grundstücksgrenze hinaus erfülle weder das Kriterium der halboffenen noch das der geschlossenen, aber auch nicht das der offenen Bauweise. Die Bauweise sei die "Art der Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes " (Hinweis auf Krzizek, System des österreichischen Baurechts, Band 3, S. 16). Die von den Behörden angenommene halboffene Bauweise im gegenständlichen Verfahren halte dieser Definition Krzizeks nicht stand. Vielmehr könne man nur dann von einer gekuppelten Bauweise sprechen, wenn die Gebäude an der gemeinsamen Grundgrenze aneinandergebaut werden müßten. Da im gegenständlichen Fall aber lediglich ein Gebäude an der gemeinsamen Grundgrenze, nämlich an jener mit der Liegenschaft der Beschwerdeführer K, errichtet werden solle, liege schon deshalb keine halboffene Bauweise vor. Diese würde nur dann vorliegen, wenn auch die Beschwerdeführer K bereits an der gemeinsamen Grundgrenze ihr Haus errichtet hätten; dies sei jedoch nicht der Fall. Nur dadurch, daß ein neues Projekt an der "Nachbargrundgrenze" angebaut werden soll, werde noch lange nicht das Kriterium der halboffenen Bauweise erfüllt. Der Teilung des ursprünglichen Baugrundstückes komme Relevanz zu. Gehe man nämlich davon aus, daß nun zwei benachbarte Bauplätze vorlägen, so könne auch diesfalls nicht von einer gekuppelten Bauweise gesprochen werden, da lediglich ein Gebäude und zwar über eine Grundstücksgrenze hinweg, errichtet werden solle. Liege eine offene Bauweise vor, sei die errechnete Geschoßflächenzahl des geplanten Projektes wesentlich überhöht. Die bei weitem überhöhte Bruttogeschoßflächenzahl könnte auch nicht durch die Bestimmungen des § 3 des hier anzuwendenden Bebauungsplanes der Stadtgemeinde S saniert werden, da es bei Schließung vorhandener Baulücken im Interesse des Ortsbildschutzes liegen müßte, daß die im Abs. 6 der angeführten Verordnung angegebenen Werte um 70 % überschritten werden könnten.

Was unter der jeweiligen Bauweise zu verstehen ist, ergibt sich ausschließlich aus dem bestehenden Bebauungsplan der Stadtgemeinde S vom 24. Juni 1987, i.d.F. vom 1. Oktober 1993. Dieser hat in seiner geltenden Fassung - soweit für das gegenständliche Beschwerdeverfahren von Bedeutung - folgende Fassung:

"§ 2

Größe von Baugrundstücken

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt:

a)

bei offener Bauweise 700 m2

b)

bei halboffener Bauweise 350 m2

c)

bei geschlossener Bauweise 250 m2.

Von dieser Regelung ausgenommen sind kleinere Flächen für eingeschoßige Nebengebäude wie Garagen, Bienenhütten, Werkzeughütten, Geräteschuppen, wenn andere Bestimmungen nicht entgegenstehen.

...

§ 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 Baugrundstücksgröße (§ 2), ausgedrückt.

(2) Als Geschoßfläche gilt die Fläche der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Das Ausmaß von Balkonen und Loggien sowie nicht überdeckten Terrassen, Sonnenschutzdächern in Leichtbauweise u.dgl. ist in die Geschoßfläche nicht einzurechnen.

(3) Bei Keller- und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßflächenzahl einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1,50 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.

(4) Bei Dachgeschoßausbauten ist jener Teil der Geschoßfläche zuzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2 m beträgt.

(5) Garagen und Nebengebäude sind bei der Berechnung der Geschoßflächenziffer einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.

(6) Die Geschoßflächenziffer eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte nicht überschreiten.

Auf Baulandflächen mit Widmung:

.....

b)

im Geschäftsgebiet und gemischten Baugebiet:

aa) bei offener Bauweise max. 0,8

bb) bei halboffener Bauweise max. 1,1

cc) bei geschlossener Bauweise max. 1,5

(7) Werden durch die bereits vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück die im Abs. 6) festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschoßflächenziffer zulässig, sofern nicht Interessen des Ortsbildschutzes im Wege stehen.

(8) Sollte es bei Schließung vorhandener Baulücken im Interesse des Ortsbildschutzes liegen, können die im Abs. 6) angegebenen Werte um 70 % überschritten werden.

§ 4

Bebauungsweise

(1) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.

(2) a) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.

b)

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet werden.

c)

Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenzen herangebaut werden.

(3) Abweichungen von der im Sinne des Abs. 1) jeweils einzuhaltenden Bauweise sind dann zulässig, wenn für das Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission nachgewiesen wird, daß eine andere Bauweise den örtlichen Gegebenheiten und dem Charakter des Ortsbildes besser entspricht.

(4) Bei Beurteilung der Bauweise bleiben bauliche Anlagen, die an keiner Stelle mehr als einen Meter über das umliegende Terrain ragen, sowie Gebäude, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, wie Garagen u.a., wenn sie nicht höher als 2,80 m (Raumhöhe und Konstruktionshöhe) über dem verglichenen Gelände zum Anrainer liegen, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden und ein Lichteinfall im Sinne der Kärntner Bauvorschriften nicht verhindert wird, außer Betracht."

Als "Nachbargrund" oder "Nachbargrundstück" im Sinne des § 4 Abs. 2 lit. b und c des hier anzuwendenden allgemeinen textlichen Bebauungsplanes ist ein von dem zu bebauenden Grundstück verschiedenes Grundstück, welches an ersteres angrenzt, zu verstehen. Die im § 4 Abs. 2 lit. b leg. cit. verwendete Bezeichnung

"Nachbargrundgrenze" und die in lit. c dieses Absatzes verwendete Bezeichnung "Nachbargrundstücksgrenzen" unterscheiden sich in ihrem normativen Inhalt nicht. Für den Verwaltungsgerichtshof ist ein aussagekräftiger Unterschied nicht zu erkennen.

Die Bezeichnung "Nachbargrund" bzw. "Nachbargrundstück" enthält keine Aussage über den Eigentümer desselben, sodaß - entgegen den unbegründeten gegenteiligen Beschwerdeausführungen - Eigentümeridentität der für die Frage der Bauweise zur Beurteilung heranzuziehenden Nachbargrundstücke möglich ist. Eine andere Auslegung läßt die Textierung der vorzitierten Bestimmungen des für die Auslegung allein maßgeblichen Bebauungsplanes nicht zu.

Dem Bauansuchen der erstmitbeteiligten Partei vom 13. Juli 1993 lag das nunmehr hier zu beurteilende Bauprojekt, bestehend aus zwei Bauteilen, zugrunde, welches laut den Angaben in diesem Ansuchen auf dem bestehenden Grundstück Nr. 953/33, KG S mit 1504 m2, inneliegend der Liegenschaft EZ 528, errichtet werden sollte. Auf Grund des im Bauakt erliegenden Grundbuchsauszuges vom 14. Juni 1993 bestand die Liegenschaft EZ 528 zum Zeitpunkt des Bauansuchens und der Bauverhandlung am 16. September 1993 aus den Grundstücken Nr. 953/33 landwirtschaftlich genutzt, .301 Baufläche und .509 Baufläche mit insgesamt 1504 m2. Laut Katasterplan waren vom gegenständlichen Bauprojekt sämtliche Grundstücke der Liegenschaft EZ 528, KG S, umfaßt. Auf Grund des von der erstmitbeteiligten Partei der Baubehörde erster Instanz am 17. Jänner 1994 übermittelten Grundbuchsauszuges betreffend die Liegenschaft Nr. 528, KG S, vom 14. Jänner 1994 wurden die Grundstücke .301 und .509 in das Grundstück Nr. 953/33 einbezogen, gleichzeitig jedoch das Grundstück Nr. 953/33 in dieses und in das Grundstück Nr. 953/146 geteilt. Weder an der Identität der Grundstücksfläche noch am Bauprojekt hat sich dadurch eine Änderung ergeben. Das vom Bauansuchen der erstmitbeteiligten Partei und vom Baubewilligungsbescheid umfaßte "Baugrundstück" im Sinne des § 2 des hier anzuwendenden Teilbebauungsplanes war daher die von der Liegenschaft EZ 528, KG S, umfaßte Gesamtfläche von 1504 m2, auf welcher das gegenständliche - eine Einheit bildende - Projekt errichtet werden soll.

Gemäß § 21 Abs. 5 BO sind die Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes - im vorliegenden Fall sohin die Bestimmungen des § 3 des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde S - eine Grundlage für öffentlich-rechtliche Einwendungen der Parteien. Der Drittbeschwerdeführer hat in der mündlichen Bauverhandlung eingewendet, daß die vom Sachverständigen errechnete Geschoßflächenziffer - ausgehend von einer offenen Bauweise - zu hoch sei. Die belangte Behörde führte unter Hinweis auf die vorgelegten Projektsunterlagen - vom Drittbeschwerdeführer diesbezüglich unbekämpft - aus, das gegenständliche Projekt grenze mit der Umfassungsmauer der Tiefgaragenabfahrt auf einer Länge von 11,66 m direkt an die Grenze zum Grundstück Nr. 953/48 der Erstbeschwerdeführerin. Da die Garageneinfahrt ein Teil des Gesamtprojektes sei, wäre von einer halboffenen Bauweise im Sinne des § 4 Abs. 2 lit. b des Bebauungsplanes auszugehen.

Der Drittbeschwerdeführer trägt hiezu in der Beschwerde vor, im vorliegenden Fall müsse deshalb von einer offenen Bauweise ausgegangen werden, weil die halboffene Bauweise nach der Definition bei Krzizek, System des österreichischen Baurechtes, Band 3, S. 16, erfordere, daß die Gebäude an der gemeinsamen Grundgrenze aneinandergebaut werden, dies im vorliegenden Fall jedoch bezüglich des Gebäudes der Erstbeschwerdeführerin auf ihrem Grundstück Nr. 953/48 nicht der Fall sei. Es sei zu beachten, ob konkret auch das Nachbarhaus - wenn es bereits gebaut ist - an der Grenze stehe und damit ein Anbau möglich sei. Liege aber offene Bauweise vor, so sei die Berechnung bezüglich der Geschoßflächenziffer durch die Baubehörde nicht richtig.

Ob im gegenständlichen Fall halboffene Bauweise vorliegt, ist ausschließlich nach dem hier anzuwendenden Bebauungsplan der Stadtgemeinde S zu beurteilen. Halboffene Bauweise ist gemäß dessen § 4 Abs. 2 lit. d, wie schon erwähnt, dann gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet werden. Tatbestandsmäßig ist somit nur die einseitige Errichtung an der Nachbargrundgrenze; nicht gefordert ist hingegen, daß die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze von den Grundnachbarn aneinandergebaut werden. Die Definition der halboffenen Bauweise im § 4 Abs. 2 lit. b des hier anzuwendenden Bebauungsplanes gibt keinen Anhaltspunkt dafür, daß im Sinne einer von Krzizek, System des Österreichischen Baurechts I, 1972, 12 (vgl. auch das Zitat im hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 1994, Zl. 93/05/0158) definierten gekuppelten (halboffenen) Bauweise ein Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundgrenze erforderlich wäre. Daß die von der Bauwerberin gewählte Bauweise nicht § 4 des Bebauungsplanes der zweitmitbeteiligten Partei entspräche, wurde vom Drittbeschwerdeführer nicht eingewendet.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag daher keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides in dem Umstand zu

erblicken, daß nunmehr die belangte Behörde im Hinblick auf den vorgesehenen Anbau des hier zu beurteilenden Gebäudes an das Nachbargrundstück Nr. 953/48 der Erstbeschwerdeführerin von einer halboffenen Bebauungsweise ausging. Der hier maßgebliche Anbau an die Grundstücksgrenze ist nämlich - wie die belangte Behörde zutreffend ausgeführt hat - ein Teil des zur Beurteilung vorliegenden Gesamtprojektes. Daß unter den Voraussetzungen einer halboffenen Bauweise die von der Berufungsbehörde durchgeführte Berechnung der Geschoßflächenziffer richtig errechnet ist und dem Bebauungsplan entspricht, wird auch vom Drittbeschwerdeführer in der Beschwerde nicht angezweifelt.

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

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1994050222.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

19.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at