jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1993/3/9 92/06/0212

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.03.1993

Index

L81705 Baulärm Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §66 Abs4;
AVG §8;
BauPolG Slbg 1973 §5 Abs1 lita;
BauPolG Slbg 1973 §7 Abs1 Z1;
BauPolG Slbg 1973 §9 Abs1 litb;
BauPolG Slbg 1973 §9 Abs1 litg;
BauRallg;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §11 Abs1 lita;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §11 Abs1;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §11 Abs2;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §11 Abs3;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §11;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §12 Abs1;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §12 Abs4;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs1;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs2;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Onder und die Hofräte Dr. Würth, Dr. Giendl, Dr. Müller, und Dr. Kratschmer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Stöckelle, über die Beschwerde der E in I, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 24. August 1992, Zl. MD/00/54127/92/30 (BBK/7/92), betreffend Erteilung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. W R und 2. N R, beide in S), zu Recht erkannt:

Spruch

Der Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Stadt Salzburg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 11.900,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligten Parteien beantragten am 25. Februar 1991 (Datum des Einlangens) die Erteilung der Baubewilligung für einen "Wohnhaus-Neubau" auf Gp. 331/39 der KG X. Nach der Baubeschreibung sollte (bei einer Grundstücksfläche von 1140 m2) die verbaute Fläche 185 m2 (zuzüglich 58 m2 Garage) betragen, der umbaute Raum ca. 2093 m3. Als Wohnnutzfläche waren im Erdgeschoß 102 m2 zuzüglich 25 m2 Schwimmbad, im Obergeschoß 105 m2 zuzüglich 20 m2 Orangerie und im Dachgeschoß 104 m2 vorgesehen. Die für Bausachen zuständige Magistratsabteilung holte u.a. eine Stellungnahme des Vermessungsamtes ein, wonach die Parzellierung des Baugrundstückes mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 2. Mai 1989 erfolgt sei und das Bauansuchen mit der Bauplatzerklärung übereinstimme. Die Bebauungsgrundlagen ergäben sich aus dem Parzellierungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Salzburg vom 2. Juni 1936. Die Höchsthöhe der Bauten sei (mit) 2 Geschossen und ausgebautem Dachgeschoß (festgelegt).

In der Folge wurde von den mitbeteiligten Parteien über Aufforderung der Baubehörde ein Höhenschichtenplan nachgereicht. Für den 29. Juli 1991 wurde eine mündliche Verhandlung anberaumt, zu der auch die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des östlich angrenzenden Grundstücks Nr. 331/25 unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG geladen wurde. Nach dem Inhalt der Niederschrift wurde die Verhandlung auf Grund der vom Beschwerdevertreter vorgetragenen "Bedenken gegen das Bauvorhaben" im Einvernehmen aller Beteiligter zunächst auf den 8. August 1991 vertagt. Bei dieser Verhandlung trug die Beschwerdeführerin umfangreiche Einwendungen vor: Es existiere für das Grundstück Nr. 331/39 keine "gesetzmäßige Bauplatzerklärung", da der Parzellierungsbescheid vom 2. Juni 1936 diese Grundfläche nicht betroffen habe. Unabhängig davon sei ein "den Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetz entsprechendes Verfahren zur Bauplatzerklärung" nicht durchgeführt worden. Daher sei "keine gesetzmäßige Beschränkung der zulässigen Höchsthöhe einer Bauführung angeordnet" worden. Die Beschwerdeführerin sei im besonderen Maße auf eine solche "Höhenentwicklung eines oberirdischen Baukörpers" angewiesen, da dadurch die zur "zweckentsprechenden Benützung des Grundstückes (der Beschwerdeführerin) erforderliche Sonneneinstrahlung vom Südwesten und Westen her" erhalten bleibe. Entgegen der Bestimmung des § 12 Abs. 3 BGG iVm § 3 Abs. 4 BGG seien die "zulässigen Höchsthöhen vom Bauplan" nicht festgelegt worden. Die "natürlichen Geländeverhältnisse" (des Grundstückes der mitbeteiligten Parteien) wären bei der Höhenfestlegung gemäß § 11 Abs. 1 BGG zu berücksichtigen gewesen. Eine "Anordnung der zulässigen Anzahl von oberirdischen Geschossen" sei wegen der Hanglage nicht ausreichend. Das eingereichte Projekt nütze diesen Umstand "geschickt aus", in dem es "kaschiert als Dachgeschoß" ein vollwertiges" drittes Obergeschoß" vorsehe. Dies werde dadurch erreicht, daß eine Dachtraufe oberhalb des zweiten Obergeschosses zunächst nur "angedeutet", in weiterer Folge die "Dachfläche jedoch steil nach oben gezogen" werde und zwar in einem Winkel von steiler als 45 Grad, wobei "zu dem auch horizontale Fensterflächen im Dachgeschoßbereich enthalten" seien. Schließlich beschreibe das Dach auf einer absoluten Höhe von 513,30 einen weiteren Knick, um schließlich in geringerer Neigung bis zum First auf Höhe von 513,85 anzusteigen. Durch diese gestalterische Konzeption könne erreicht werden, daß der Bereich zwischen Traufe von 510,45 und dem "Knickpunkt" auf Höhe 513,30 voll für Wohnzwecke nutzbar werde. Eine gesetzmäßige Höhenfestlegung im Sinne des § 11 Abs. 1 BGG müßte vorsehen, daß eine Firsthöhe von 511,80 nicht überschritten würde, weil nur dadurch gewährleistet werden könne, daß dem Grund der Beschwerdeführerin in seinem westlichen Bereich das für eine zweckentsprechende Nutzung desselben für Wohnräume und als Gartenfläche erforderliches Sonnenlicht erhalten bleibe. Die Bebauungsgrundlagen des Bescheides vom 2. Juni 1936 würden eine Beschränkung der zulässigen Bauführung durch die Festlegung "zwei Geschosse und ausgebautes Dachgeschoß" vorsehen. Das eingereichte Projekt widerspreche dieser Festlegung, weil das "als Dachgeschoß bezeichnete dritte Geschoß des eingereichten Projektes in Wahrheit ein drittes oberirdisches Vollgeschoß" darstelle, wie schon ein Vergleich der Wohnnutzflächen und die Gestaltung der Dachhaut zeige. Dies führe zu "zusätzlichen Beschattungswirkungen". Das Projekt halte gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführerin nicht die gesetzlichen Mindestabstände ein: Es sei dabei nicht auf den "Traufenpunkt 510,45" allein abzustellen, sondern auf jene zweite Dachtraufe, die durch den "Knickpunkt" des Daches auf Höhe der "Absolutkote 513,30" gebildet werde. Überdies ergäbe sich aus § 11 Abs. 5 BGG, daß die Höhe des Traufenpunktes auf das Höhenniveau der in dieser Ebene vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (J-Weg) zu beziehen sei und nicht auf die Höhe des Geländes im Bereich der Koten 503,90 bzw. 504,10 gemäß dem Lageplan. Das Projekt widerspreche der "Generalnorm" des § 25 Abs. 1 BGG; aufgrund der beschriebenen örtlichen

Gegebenheiten könne mit dem Mindestabstand des § 25 Abs. 3 BGG nicht das Auslangen gefunden werden, weshalb es "einer zusätzlichen Beschränkung der Lage des Baukörpers im Bauplatz" bedürfe. Abschließend wendete sich die Beschwerdeführerin noch gegen das geplante Garagengebäude als nicht bewilligungsfähig und rügte, daß die eingereichten Pläne hinsichtlich der darin enthaltenen Höhenangaben nicht ausreichend seien. Nach Abgabe dieser Stellungnahme entfernte sich der Beschwerdevertreter.

Danach erstattete der Bausachverständige sein Gutachten; darin wird hinsichtlich der Situierung und Höhenentwicklung am Bauplatz u.a. ausgeführt, daß zur ostseitigen Bauplatzgrenze (das ist die Grundgrenze zur Beschwerdeführerin) nach dem Einreichplan ein Abstand von 6,10 m vorgesehen sei; Der Eingangsvorbau werde bis auf 5,28 m an das Grundstück Nr. 331/25 der Beschwerdeführerin heranrücken. Das Objekt werde Traufenhöhen von 7,60 bis 9,10 m aufweisen. Einer Aufstellung im Gutachten zufolge beträgt die Traufenhöhe (gemessen von Geländekote 504,2 bei einer "theoretischen Traufe" von 511,8) zum Grundstück der Beschwerdeführerin hin 7,60 m. Der erforderliche Nachbarabstand betrage in diesem Bereich 5,70, der (gemeint: nach den Bauplänen) vorhandene Abstand 6,10 m. Hinsichtlich der (dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewendeten) ostseitigen Fassade sei festzuhalten - so heißt es in diesem Gutachten weiter - daß hier der Hauszugang 0,82 m über die Hauptfassade auskrage und bis auf 5,28 m an das Nachbargrundstück 331/25 heranreiche. Dieser Vorbau werde obergeschossig zur Vergrößerung des Bades bzw. des Wirtschaftsraums verwendet, wobei die Traufe über diesem Objektteil auf der Absolutkote 509,75 ausgebildet sei. Die Traufenhöhe, bezogen auf das natürliche Gelände, betrage demzufolge hier 5,55 m, der daraus resultierende Mindestabstand 4,16 m. Der Gutachter führte zusammemfassend aus, daß das Projekt der mitbeteiligten Parteien die nach § 25 Abs. 3 BGG erforderlichen Mindestabstände aufweise, wobei bezüglich der Traufenhöhe unter Anwendung des § 11 Abs. 2 BGG eine "theoretische Dachtraufe" ermittelt worden sei. Ausgehend von dieser "theoretischen Dachtraufe" lägen die hierüber gelegenen Dachbauten unter der 45 Grad zur Waagrechten geneigten, gedachten Umrißfläche. Die Ermittlung der "theoretischen Traufe" sei deshalb erforderlich, da über dem Objekt die Errichtung eines Mansarddachstuhls vorgesehen sei, welcher im unteren Bereich (ausgehend von der Dachtraufe bis zum Knickpunkt im Dach) eine Dachneigung von mehr als 45 Grad aufweise. Anbauten (Dachgaupen) würden in dem Maß realisiert, daß diese Bauteile als "untergeordnet" beurteilt werden könnten. Bezüglich der Höhenlage des Kellergeschosses sei festzuhalten, daß dieses allseits mit der Fußbodenkonstruktion unter dem natürlichen Gelände liege. Die Oberhaut des kellergeschossigen Fußbodens werde auf der Absolutkote 501,66 ausgebildet. Zusammenfassend erhob der Sachverständige gegen die Erteilung der angestrebten Baubewilligung aus technischer Sicht keine Einwände; es sei aber verschiedenen (im Gutachten detailliert angegebenen) Auflagen zu entsprechen.

Am 31. Oktober 1991 erschien - der darüber aufgenommenen Niederschrift zufolge - der Erstmitbeteiligte im eigenen und im Namen seiner Ehefrau bei der Behörde und zog das Ansuchen um Baubewilligung für eine Garage an der Grundgrenze zur Beschwerdeführerin zurück. Er verwies auf die rechtskräftige Baubewilligung zur Errichtung einer Pkw- Kleingarage an der Grundgrenze vom 24. Juli 1990, "rechtskräftig durch den Bescheid des Magistrates Salzburg vom 11. Februar 1991". Hinsichtlich des Wohnhauses werde das Ansuchen unverändert aufrecht erhalten.

Mit Bescheid vom 18. Dezember 1991 hat der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg den mitbeteiligten Parteien die Baubewilligung für das (um die Garage eingeschränkte) Projekt unter zahlreichen Auflagen erteilt und die von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwendungen teils als unbegründet ab-, teils als unzulässig zurückgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde dazu u.a. folgendes aus: Bei Erlassung des (ersten) Bescheides (gemeint: betreffend die Bauplatzerklärung) für eine Erweiterung des Bauplatzes vom 11. Jänner 1989 sei die Baubehörde (noch) davon ausgegangen, daß hier ein durch den Parzellierungsbescheid aus dem Jahre 1936 gebildeter Bauplatz vorliege. Im darauffolgenden und mit Bescheid vom 2. Mai 1989 abgeschlossenen Verfahren sei der Entscheidung zwar die (unrichtige) Auffassung zugrundegelegt worden, daß der Parzellierungsbescheid vom 2. Juni 1936 hier zwei getrennte Bauplätze vorsehe; aus der Zusammenschau beider Bescheide, zumindest aus dem konkreten Inhalt des Bescheides vom 2. Mai 1989 müsse aber abgeleitet werden, daß durch diesen Bescheid die in Rede stehenden Grundstücksnummern 331/24 und 331/39 mit dem gegebenen Katasterumfang als jeweils eigener Bauplatz genehmigt worden seien. Unter Punkt 2 des Spruches des Bescheides vom 2. Mai 1989 sei in konstitutiver Weise die Festlegung der Bebauungsgrundlagen (offene Bebauung, Höchsthöhe zwei Geschosse und ausgebautes Dachgeschoß, sowie eine Vorgartenbreite von 3 m) erfolgt. Es treffe daher nicht zu, daß keine rechtmäßige Bauplatzerklärung vorliege, wobei nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes den Nachbarn insoweit auch keine subjektiv-öffentlichen

Rechte zukämen. Es gehe daher auch das Vorbringen der Beschwerdeführerin fehl, daß es keine gesetzmäßige Beschränkung der zulässigen Höchsthöhe einer Bauführung gebe. Eine Differenzierung zwischen Vollgeschoß und Dachgeschoß, wie sie von der Beschwerdeführerin vorgenommen werde, finde sich in den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 7 Abs. 3 und 4 BGG und 24 Abs. 1 Bautechnikgesetz nicht. Auch gebe es keine Vorschriften, die Aussagen über eine bestimmte Dachneigung träfen. Die auf die Beibehaltung unveränderter "Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse" hinauslaufenden Einwendungen seien als unzulässig zurückzuweisen, da die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten würden. Im übrigen habe nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf das Erkenntnis Slg. 7537/A) der Eigentümer einer Liegenschaft durch Schaffung entsprechender Freiräume auf seiner eigenen Liegenschaft für ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu sorgen. Im übrigen verwies die Behörde auf das Sachverständigengutachten. Ein Versagungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Baupolizeigesetz sei hinsichtlich der kritisierten Dachneigung nicht gegeben.

Die Beschwerdeführerin erhob Berufung. Darin heißt es (sinngemäß und zusammengefaßt), die Behörde habe sich mit der Frage nicht auseinandergesetzt, "welche Teile der im Bereich des dritten Obergeschosses (des Dachgeschosses) gelegenen, an der Ostseite, Nordostseite und Südostseite des Gebäudes situierten, konstruktiven Teile des Hausaufbaus nun als maßgebliche Bezugspunkte für die Errechnung der gesetzlichen Mindestabstände gemäß § 25 Abs. 3 BGG heranzuziehen" seien. Bezugspunkte für die Wandhöhe zur Ermittlung des Seitenabstandes seien die "höchsten Punkte der beiden Dachgaupen, weil diese (gemeint: an ihrer Basis) 3 m (bei einer Fassadenbreite von 9,3 m) betragen" und bezogen auf den "Knickpunkt" der Dachfläche 50 % der dort gegebenen Breite erreichen würden. Zur Ermittlung der Gebäudehöhe führte die Beschwerdeführerin aus, daß diese nach der "obersten Dachtraufe" bei (Absolutkote) von 513,30 (diese sei am "Knickpunkt" der Dachfläche) vorzunehmen sei und nicht nach dem "fiktiven Traufenpunkt 511,80" der gesetzlich nicht gedeckt sei. § 11 Abs. 2 BGG sei hier nicht heranzuziehen, wie sich aus § 26 Abs. 3 BGG ergebe. Es hätte ferner eines genauen Höhenplans und genauer Vermessung der jeweiligen Höhen des Naturgeländes im Bereich der ostseitigen Geländefront bedurft. Gemäß § 11 Abs. 5 BGG sei überdies das Niveau der Verkehrsfläche im Bereich des J-Weges zugrundezulegen. Die Einreichpläne enthielten "hinsichtlich der Dachtraufe im Bereich des Knickpunktes auf Höhe 513,30 keine codierten Meßangaben" betreffend den Abstand dieser Traufe vom nächstgelegenen Grenzpunkt des Grundstückes der Beschwerdeführerin; dies wäre deshalb erforderlich, weil die ostseitige Gebäudefront nicht parallel zur Grundstücksgrenze verlaufe, sondern sich der Abstand nach Süden hin verjünge. Die Grenzlinie zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführerin und jenem der mitbeteiligten Parteien sei im Bereich der dort errichteten Mauer insoweit strittig, als die mitbeteiligten Parteien in einem anhängigen Gerichtsverfahren behaupten würden, die Mauer stehe bereits auf ihrem Grund. Darüber hinaus rügte die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang zahlreiche, ihrer Auffassung nach gegebene Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens. In umfangreichen Ausführungen wird in der Berufung sodann dargelegt, aus welchem Grund die Beschwerdeführerin die Auffassung vertritt, daß ihr ein subjektiv-öffentliches Recht auf Vorliegen einer "gesetzmäßigen Bauplatzerklärung" im Sinne des § 12 Abs. 1 BGG zukomme. Jedenfalls sei es nicht ausreichend, daß die Höhe mit "zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß" festgelegt worden sei. Es sei auch die höchstzulässige Neigung des Daches von 45 Grad im Sinne des § 11 Abs. 2 BGG nicht eingehalten, weil nicht nur die Dachgaupen sondern die gesamte Dachkonstruktion im Bereich des "oberen Knickpunktes der Dachschräge" in die in dieser Gesetzesstelle umschriebene Umrißfläche hineinragten. Es liege ein Widerspruch zu § 25 Abs. 1 BGG vor die Behörde hätte eine andere Lage des geplanten Bauwerks im Bauplatz zur Abwehr nachteiliger Besonnungs- und Beschattungswirkungen festlegen müssen. Schließlich enthält die Berufung noch umfangreiche Darlegungen betreffend Kfz-Abstellplätzen sowie Ausführungen darüber, daß das Dachgeschoß kein ausgebautes Dachgeschoß, sondern in Wahrheit ein Vollgeschoß sei.

Im Berufungsverfahren wurde zunächst ein ergänzendes Gutachten des bautechnischen Sachverständigen zu der Frage eingeholt, ob aus bautechnischer Sicht die früher bewilligte Pkw-Garage auch mit dem nunmehr geplanten Gebäude ausgeführt werden könne (dies wird im Gutachten vom 10. März 1992 bejaht). Am 17. April 1992 legten die mitbeteiligten Parteien Austauschpläne vor und gaben dazu an, daß durch eine entsprechende Abänderung der Dachform dem Einwand der Beschwerdeführerin betreffend die Dachneigung Rechnung getragen worden sei. Dadurch liege die Traufe real bei 511,00. Selbst eine Messung vom Straßenniveau aus (relevanter Schnittpunkt sei die östliche Gebäudekante, parallel zur Mauer der Beschwerdeführerin verlängert und geschnitten mit der Straße) ergebe "schlimmstenfalls" 503,10 m, somit eine Traufenhöhe von 7,90 m; diese entspreche einem Abstand von 5,93 m.

Demgegenüber betrage der Abstand laut Plan 6,10 m. Zur Aufrechterhaltung der Benützung des Seiteneinganges bei Errichtung der im Vorprojekt genehmigten Garage sei es unumgänglich, den Grundriß zu spiegeln. Alle Konturen (Gebäudehöhe, Gebäudebreite) des ursprünglichen Einreichplans seien unverändert.

Am 13. Mai 1992 legten die mitbeteiligten Parteien neuerlich Austauschpläne (ON 39 des Bauaktes) vor, weil - so die aus der Niederschrift vom 13. Mai 1992 ersichtliche Begründung - der bautechnische Amtssachverständige auf einige Kotenfehler in den am 17. April vorgelegten Austauschplänen aufmerksam gemacht habe. Darüber hinaus legten die mitbeteiligten Parteien einen Geometer-Lageplan vor, in welchem eine von den mitbeteiligten Parteien allenfalls in Betracht zu ziehende Verschiebung des Wohnhauses dargestellt sei. Diese würde einerseits nach Süden um ca. 1,50 m bzw. nach Westen erfolgen, wodurch sich der Abstand zur Beschwerdeführerin auf 6,40 m vergrößern würde.

Die Berufungsbehörde holte zu den vorgelegten Austauschplänen ein bautechnisches Sachverständigengutachten vom 12. Juni 1992 ein. Darin wird zunächst festgestellt, daß die verbaute Grundfläche sowie die Situierung des Objekts im Einklang mit der erstinstanzlich erteilten Baubewilligung stehe. Es sei jedoch die Anordnung der Wohnräume nunmehr spiegelverkehrt (Spiegelachse sei dabei die Mittelachse Hauseingang/Schwimmbecken). Daher seien auch die im Niveau Kellergeschoß und Erdgeschoß projektierten Gebäudevorsprünge im Nordwesten und im Südwesten vertauscht. Der Zugang zum Stiegenhaus an der Ostseite sei vom Süden nach Norden verschoben worden. Durch die Änderung der Dachtraufe werde nunmehr den Bestimmungen des § 11 Abs. 2 BGG im Sinne der Forderung der Beschwerdeführerin entsprochen, wobei die Dachtraufe von der Absolutkote 510,45 auf 511,0 angehoben worden sei. Dies bedeute eine geänderte Ausführung des Mansardendaches, welches nunmehr im unteren Dachbereich verflacht worden sei. In einer Tabelle werden sodann eine Gegenüberstellung von Traufenhöhe und Abstandsfläche, sowie die zur Messung verwendeten Absolutkoten aufgelistet. Daraus ergäben sich zum Grundstück der Beschwerdeführerin an den beiden nächstliegenden ostseitigen Gebäudeecken nunmehr jeweils eine Traufenhöhe von 6,80 (erforderlicher Abstand 5,10 m bei plangemäßem Abstand von 6,10 m, Kote 504,2 zu Kote 511). An der Ostseite krage der Hauszugang über die Hauptfassade aus und reiche bis zu 5,28 m an das Grundstück der Beschwerdeführerin heran. Obergeschossig werde dieser Gebäudevorsprung als Erweiterung für das Bad sowie den Wirtschaftsraum genutzt. Die Traufe werde bei diesem vorspringenden Gebäudeteil auf der Absolutkote von 509,45 angeordnet. Dies bedeute eine Traufenhöhe, bezogen auf das natürliche Gelände, von 5,25 m (Mindestabstand 4 m) der Gebäudevorsprung solle nunmehr gegenüber der erstinstanzlichen Bewilligung um 0,3 m abgesenkt werden. In konstruktiver Hinsicht sei gegenüber dem erstinstanzlichen bewilligten Projekt keine Änderung feststellbar. Auf Grund der gespiegelten Anordnung der Wohnräume finde im wesentlichen eine Verschiebung der Räume zwischen Nord und Süd statt. Es seien Trennwände im Bereich der Kinderzimmer entfallen, gleiches gelte im Dachgeschoß beim Arbeitsraum; auch sei eine Trennwand im Bereich des Ankleideraums nicht mehr dargestellt. Zusammenfassend stellte der Amtssachverständige fest, daß die technische Realisierbarkeit des Projektes vorliege und die Mindestabstände zu den Nachbargrundgrenzen eingehalten würden, wobei das vorliegende Projekt nunmehr eine Dachtraufe vorsehe, die auf der Absolutkote 511,0 liege. An der Höhenlage der einzelnen Geschosse sei keine Änderung vorgenommen worden. Der Kellergeschoßfußboden werde auf der Absolutkote 501,66, die Erdgeschoßfußboden auf der Kote 504,30, der Fußboden des ersten Obergeschosses auf der Absolutkote 507,37 und der Fußboden des Dachgeschosses auf der Absolutkote von 510,29 ausgeführt. Zur Frage der Identität des geänderten Projektes mit dem Projekt, welches Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens war, führte der Sachverständige aus, daß die beschriebenen Abänderungen an der Raumaufteilung und Raumanordnung geringfügig seien und die Ausbildung der Dachtraufe aus Forderungen der Nachbarschaft resultiere. Hinsichtlich der Situierung liege zur Gänze eine Übereinstimmung zwischen den ursprünglichen und den jetzigen Plänen vor. Durch eine Verschiebung des Objektes im Ausmaß von 1,49 m in Richtung Süden 0,30 m in Richtung Westen werde der Abstand zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin vergrößert. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes ergebe sich für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin eine Verbesserung in bezug auf das Tageslicht und die Belichtungsverhältnisse, weshalb eine solche Verschiebung aus technischer Sicht zu befürworten sei.

Die Beschwerdeführerin erstattete eine Stellungnahme, in der sie im wesentlichen einwendete, daß das nunmehrige Projekt mit dem Projekt erster Instanz nicht mehr identisch sei und statt einer Abänderung der Dachform (zur Erreichung einer Neigung von 45 Grad) die Dachtraufe um 55 cm auf die Absoluthöhe von 511,0 angehoben worden sei, woraus sich keine Verbesserung für die Nachbarschaft ergebe. Im übrigen wiederholte die Beschwerdeführerin darin dem Sinne nach ihre bisherigen Einwendungen.

Am 5. August 1992 erklärten die mitbeteiligten Parteien niederschriftlich, das Bauvorhaben nunmehr dahingehend (weiter) abzuändern, daß die modifizierte Planvariante (ON. 39) um 30 cm nach Westen bzw. im Sinne der Plandarstellung des Lageplans auch nach Süden verschoben werde. Dazu lege die mitbeteiligte Partei einen Austauschplan (Lageplan 1:500, Plandatum 4. August 1992) vor, in welchem die Abstände des geplanten Baukörpers zum Judenbergweg mit 4,60 m, zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin mit 6,40 m (bisher 6,10 m), nach Süden zu Grundstücksnummer 336/2 mit nunmehr 5,71 m (anstelle bisher 7,20 m) und 13,39 m zu Grundstücksnummer 331/24 vorgesehen seien. Zu den Einwendungen der Beschwerdeführerin, es liege ein nicht zulässiger Planaustausch im Berufungsverfahren vor und das modifizierte Bauvorhaben sehe eine um 55 cm höhere Traufe vor, brachten die mitbeteiligten Parteien vor, daß das Objekt selbst keiner Veränderung zugeführt worden sei. Die Höhen der einzelnen Geschosse (Fußbodenhöhen) seien unverändert. Das aufgehende Mauerwerk werde sogar geringer. Richtig sei, daß die Dachausbildung einer Korrektur zugeführt worden sei. Die neue Traufe 511,0 ergebe sich lediglich daraus, daß die Linienführung des Daches geändert worden sei. Es bestehe eine idente Ausbildung des Kniestockmauerwerks, welches nach wie vor 70 cm betrage. Durch die Vergrößerung des Nachbarabstandes zur Beschwerdeführerin werde deren Vorbringen der Boden entzogen. Im übrigen werde den Ausführungen der Beschwerdeführerin entgegengetreten. Der Höhenpunkt 501,40 des J-Weges liege nicht einmal auf der Höhe des geplanten Objekts, sondern weiter westlich.

Der bautechnische Amtssachverständige führte am 6. August 1992 niederschriftlich vernommen ergänzend u.a. aus, daß das Bauvorhaben gemäß den nunmehrigen Austauschplänen ON 39 bezogen auf die ursprünglichen Einreichpläne als identes Vorhaben anzusehen sei. Bezugnehmend auf die Einwände der Beschwerdeführerin sei es nicht richtig "die "natürliche" Traufe (511,0 bzw. 510,45) gegenüberzustellen"; es müsse vielmehr beim ursprünglichen Vorhaben die seitens der Baubehörde damals zugrundegelegte "fiktive" Traufe von 511,80 in Betracht gezogen werden (von dieser Traufe sei ja der Seitenabstand berechnet worden). Außerdem sei anzumerken, daß sowohl das ursprüngliche Vorhaben als auch der Austauschplan dem jeweils geforderten Mindestabstand entspreche bzw. in beiden Fällen sogar ein größerer Abstand eingehalten werde, sodaß von einer "Verschlechterung" zu Lasten der Beschwerdeführerin nicht gesprochen werden könne. Durch die (ergänze: zuletzt von den mitbeteiligten Parteien vorgesehene) Verschiebung des Baukörpers würden aus technischer Sicht die Auswirkungen betreffend Licht und Sonne jedenfalls zugunsten der Beschwerdeführerin verändert, wenn das Haus um 30 cm nach Westen versetzt werde. Die Verschiebung nach Süden habe (bei gleichzeitiger Verschiebung nach Westen) auf die Besonnung des Grundstücks der Beschwerdeführerin kaum Auswirkungen.

Die Berufungsbehörde holte ferner ein vermessungstechnisches Gutachten betreffend die Nachbarabstände und die Gebäudehöhe auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin ein, sowie eine gutachtliche Äußerung der zuständigen Fachabteilung betreffend die Geschoßflächenzahlen auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin (0,468 ohne bzw. 0,530 mit Garage) und der mitbeteiligten Parteien (0,408 ohne und 0,450 mit Garage). In einer weiteren Niederschrift vom 19. August 1992 stellten die mitbeteiligten Parteien klar, daß zwar nach dem eingeholten vermessungstechnischen Gutachten die Mauer zwischen den Grundstücken der mitbeteiligten Parteien und der Beschwerdeführerin sich teilweise auf dem Grundstück der mitbeteiligten Parteien befinde, daß aber zum Ausschluß jeglichen Zweifels veranlaßt werde, jenen Abstand als Antragsinhalt in den Lageplan einzutragen, der von näher bezeichneten Gebäudeeckpunkten zu der in der Natur bestehenden Mauer geplant sei.

Mit Bescheid vom 24. August 1992 hat die belangte Behörde der Berufung der Beschwerdeführerin teilweise stattgegeben und den erstinstanzlichen Bescheid dahin abgeändert, daß im Spruch auf die Austauschpläne (0N 39) und den neuen Lageplan (wobei die Abstände zur westlichen Mauerkante einzuhalten seien) Bezug genommen und der Spruch entsprechend neu formuliert wurde. Ferner wurden aus dem Spruch des erstinstanzlichen Bescheides die sich auf das ursprüngliche Garagenprojekt beziehenden Auflagen ausgeschieden und vorgeschrieben, daß die Sicherstellung der erforderlichen zwei Abstellplätze durch die rechtskräftig genehmigte Kleingarage laut Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 24. Juli 1990 bzw. Berufungsbescheid vom 11. Februar 1991 zu erfolgen habe. Der Abspruch über die Nachbareinwendungen wurde zur Gänze aufgehoben und darüber neu abgesprochen: Danach wurde das gesamte Vorbringen der Beschwerdeführerin - soweit es nicht als unzulässig zurückgewiesen wurde - als unbegründet abgewiesen. Als unzulässig zurückgewiesen wurden die Einwendungen betreffend das Fehlen einer Bauplatzerklärung, der Verletzung gesundheitlicher Belange, der Belange des Ortsbildes (Dachform) und erheblicher Beschattungswirkungen; ferner wurden auch die Einwände der Beschwerdeführerin hinsichtlich des Erfordernisses von Kfz-Abstellplätzen und des Fehlens einer neuen Baubewilligung für die Kleingarage als unzulässig zurückgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende Beschwerde.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und - ebenso wie die mitbeteiligten Parteien - eine Gegenschrift erstattet, in der sich die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Das Mitspracherecht der Nachbarn ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen geltend gemacht hat (vgl. u.a. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A).

Gemäß § 7 Abs. 1 lit. a des Salzburger Baupolizeigesetzes, LGBl. Nr. 117/1973 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 108/1983 haben bei den in § 2 Abs. 1 lit. a leg. cit angeführten baulichen Maßnahmen (das ist die Errichtung von orberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten) neben dem Bewilligungswerber (und dem Grundstückseigentümer), sowie unter der weiteren Voraussetzung, daß der umbaute Raum mehr als 300 m3 beträgt, auch die Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, als Nachbarn Parteistellung.

Gemäß § 9 Abs. 1 lit. g leg. cit ist die Baubewilligung zu versagen, wenn durch die baulichen Maßnahmen ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird. Solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz. Soweit jedoch Bestimmungen des Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 75/1976 in Betracht kommen, ist das Mitspracherecht der Nachbarn auf die im § 62 dieses Gesetzes taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte beschränkt.

In Erwiderung des diesbezüglichen Beschwerdevorbringens kann der Verwaltungsgerichtshof nicht finden, daß die mitbeteiligten Parteien durch die in der Beschwerde gerügte Planänderung, nämlich der Festlegung der Dachtraufe auf der Absolutkote von 511,0 (statt 510,45), eine im Berufungsverfahren unzulässige Planänderung vorgenommen hätten. Durch diese Änderung wird nämlich der umbaute Raum nicht in einer Weise vergrößert, daß das Gebäude als ein anderes anzusehen wäre (vgl. dazu u.a. das Erkenntnis vom 27. November 1990, Zl. 89/05/0026). Er liegt vielmehr - wie der bautechnische Sachverständige in seiner Stellungnahme zu dieser Einwendung der Beschwerdeführerin schlüssig dargelegt hat - bezogen auf die ursprünglichen Einreichpläne ein identes Vorhaben vor. Die Beschwerdeführerin kann durch den angefochtenen Bescheid aber auch nicht in ihrem Recht verletzt sein, daß die Baubewilligung aufgrund fehlender KFZ-Abstellplätze versagt werde - wie sie in ihrer Beschwerde geltend macht -, weil die diesbezüglichen Rechtsvorschriften zwar öffentlichen Interessen, nicht aber dem Schutz der Nachbarinteressen dienen (vgl. u.a. das Erkenntnis vom 19. Jänner 1993, Zl. 90/05/0038, mit weiteren Hinweisen). Auf das in diesem Zusammenhang stehende Beschwerdevorbringen ist daher nicht weiter einzugehen.

Eine Verletzung der Abstandsvorschriften erblickt die Beschwerdeführerin ferner in der "Nichtanwendung" des § 25 Abs. 1 Bebauungsgrundlagengesetz.

Die - fallbezogen - für die Festlegung der Abstände maßgebenden Bestimmungen des § 25 BGG in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 79/1985 lauten:

"(1) Die Bauten sollen im Bauplatz und zueinander so gelegen sein, daß sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Sonnenbestrahlung erhalten und daß die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(2) Soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, gelten hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen.

(3) Die Bauten müssen im Bauplatz so gelegen sein, daß ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m haben. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist sinngemäß nach

§ 11 Abs. 5 und 6 zu berechnen. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen u. dgl.), so vermindert sich dieser Abstand um die halbe Breite dieser Flächen; er darf jedoch keinesfalls weniger als 4 m betragen. Für den Abstand von der gegen die Verkehrsflächen liegenden Grundgrenze gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Nicht als oberste Dachtraufe gelten hiebei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluß auf die sonst gegebenen Belichtungs- und Sonneneinstrahlungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen)."

Das Beschwerdevorbringen läuft darauf hinaus, daß die Baubehörde in Anwendung des § 25 Abs. 1 BGG größere Abstände zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin hätte festlegen müssen. Für eine solche Festlegung bietet jedoch § 25 Abs. 1 BGG keine Handhabe. Diese Bestimmung ist vielmehr vor allem Richtschnur bei der Festlegung der Lage der Bauten im Bauplatz durch den Bebauungsplan. Soweit ein solcher Bebauungsplan aber nicht vorliegt, gelten (gemäß § 25 Abs. 2 BGG) "nachstehende Bestimmungen", d.h. auch jene des § 25 Abs. 3 BGG über den Mindestabstand. Bestimmungen, daß auf andere Weise als durch den Bebauungsplan (bzw. die darin festzulegenden Baufluchtlinien) insbesondere durch Bescheid größere Abstände festgelegt werden könnten, sind § 25 BGG nicht zu entnehmen.

Dazu, daß diese Mindestabstände im Beschwerdefall nicht eingehalten würden, bringt die Beschwerdeführerin vor, die Höhe der Verkehrsfläche des angrenzenden J-Weges betrage "im Bereich der westseitigen Fluchtlinie des geplanten Gebäudes 501,99"; davon ausgehend, errechne sich bei Heranziehung des Schnittplanes A-A gemäß den (neuen) Planunterlagen eine Gebäudehöhe des Projekts "im Bereich des dort dargestellten Traufenpunktes" von 9 m. Das geplante Objekt müsse daher zur restlichen Grundgrenze der Beschwerdeführerin einen Abstand von zumindest 6,75 m einhalten.

Auch diese Rüge der Beschwerdeführerin versagt: Gemäß dem (zufolge der Verweisung im § 25 Abs. 3 BGG auch im Zusammenhang mit der Abstandsermittlung anzuwendenden) § 11 Abs. 5 BGG sind die Höhen auf das verglichene Niveau jenes Bereiches der Verkehrsfläche, die entlang des für die Bebauung in Betracht kommenden Grundstückes gelegen ist, zu beziehen. Erstreckt sich dieser Bereich über mehr als eine Länge von 20 m, so ist das verglichene Niveau abschnittsweise für je begonne 20 m zu ermitteln. Gemäß Abs. 6 des § 11 verschiebt sich der Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung entsprechend der natürlichen Hangneigung bei von der Verkehrsfläche aus ansteigenden oder abfallenden Grundstücken (Hangverbauung).

Selbst wenn die Behauptungen der Beschwerdeführerin zuträfen, daß eine Hangverbauung zufolge der nur geringen Steigung hier nicht vorliege und die Absoluthöhe 501,99 (auf einer Höhe der gedachten westlichen Fluchtlinie des Bauwerks der mitbeteiligten Partei) sich noch innerhalb der für den östlichen (das heißt der Grundgrenze zur Beschwerdeführerin zugewandten) Bereich maßgebenden 20 m-Entfernung von der Höhenkote 503,40 (Grundgrenze zur Beschwerdeführerin) befände (nach dem Lageplan ON 59 beträgt die Enfernung jedoch mehr als 20 m), wäre sie zunächst mit dieser Höhenkote zu mitteln, woraus sich ein verglichenes Niveau von 502,70 (absolut) ergäbe. Bezogen auf eine (unbestrittene) Traufe auf 511,00 ergäbe sich eine Höhe von 8,3 m bzw. ein erforderlicher Seitenabstand zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin von 6,20 m, der nach der erteilten Baubewilligung jedenfalls eingehalten wird.

Es geht aber auch die im diesem Zusammenhang erhobene Verfahrensrüge, aus den Austauschplänen ON 39 und dem weiteren Austauschplan ON 64 (das ist der Lageplan) seien die Seitenabstände nicht zu entnehmen, ins Leere. Diese Behauptung ist aktenwidrig, weil der Seitenabstand von 6,40 m in den Lageplan ON 64 eingetragen ist und überdies aus dem Bescheid der belangten Behörde - in Übereinstimmung mit den Klarstellungen der mitbeteiligten Parteien im Berufungsverfahren - hervorgeht, daß sich dieser Abstand auf die in der Natur errichtete Mauer bezieht. Der Seitenabstand wäre somit auch dann eingehalten, wenn sich in dem von der Beschwerdeführerin erwähnten Gerichtsverfahren ihr Standpunkt als richtig herausstellen sollte, daß sich die Mauer mit keinem Teil auf dem Grundstück der mitbeteiligten Pateien befindet. Entgegen dem Beschwerdevorbringen reicht es aber auch aus, daß die Abstände im Lageplan (und nicht auch in den Grundrißdarstellungen)enthalten sind, da gemäß § 5 Abs. 1 lit. a Baupolizeigesetz, LGBl. Nr. 117/1973 in der Fassung LGBl. 108/1983 der LAGEPLAN eine "eindeutige Bestimmung der Lage des Baues im Bauplatz und im Verhältnis zu dem gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 maßgebenden Grundstücken einschließlich der Bauten darauf" ermöglichen muß. Im übrigen besteht (soweit im Gesetz nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist) ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn an der Mängelfreiheit von Bauplänen nur

insoweit, als - aus dem Blickwinkel ihrer subjektiv-öffentlichen Interesse - ihr Informationsbedarf reicht (vgl. u.a. die Erkenntnisse vom 13. April 1989, Zl. 87/06/0003, 0004 zum Vorarlberger Baugesetz, vom 19. Dezember 1991, Zl. 90/05/0025 zur Wiener Bauordnung; ferner Hauer, Der Nachbar in Baurecht2, 210 f mit weiteren Nachweisen).

Für die Ermittlung des maßgebenden Bezugspunktes für die Höhenermittlung hatte die belangte Behörde auch nicht (wie die Beschwerdeführerin meint) die Oberkante der Dachgaupen heranzuziehen: Gemäß § 11 Abs. 3 BGG fallen nämlich im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten u. dgl.) nicht unter die Höhenbegrenzung. Sie sind daher auch bei der Ermittlung der Höhe des obersten Gesimses bzw. der obersten Dachtraufe im Zusammenhang mit der Ermittlung des Abstandes nach § 25 Abs. 3 BGG außer Betracht zu lassen. Dies gilt im Beschwerdefall auch für die beiden, der Grundgrenze der Beschwerdeführerin zugewendeten Dachgaupen von je rund 1,40 m Breite bei einer Wandlänge von rund 9,30 m. Die Beschwerdeführerin wurde daher auch in ihrem Recht auf Einhaltung der gesetzlichen Abstände zu ihrer Grundgrenze nicht verletzt.

Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde weiters vor, aus welchen Gründen sie der Auffassung ist, daß ihr ein Rechtsanspruch auf die "konstitutive Festsetzung von Bebauungsgrundlagen" in einem Bauplatzerklärungsverfahren (welches ihrer Meinung nach nicht in gesetzmäßiger Weise durchgeführt worden sei) zusteht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 6. Juli 1981, Slg. Nr. 10.513/A dargelegt, daß § 12 Abs. 1 BGG, LGBl. Nr. 69/1968, wonach Bauführungen nach den baurechtlichen Vorschriften nur auf Grundflächen bewilligt werden dürfen, die in einem nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen durchgeführten Verfahren für die Bebauung geeignet erklärt worden sind (Bauplatzerklärung), kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründet, wie sich dies insbesondere auch aus § 12 Abs. 4 leg. cit. ergibt, der die Parteistellung auf den Grundstückseigentümer beschränkt. Den Nachbarn steht es jedoch frei, eine Verletzung jener Bestimmungen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 lit. g Baupolizeigesetz dem Schutz des Nachbarn dienen, mit Einwendung im Baubewilligungsverfahren geltend zu machen. Diese Rechtsauffassung hat der Verwaltungsgerichtshof seither aufrecht erhalten (vgl. u.a. die Erkenntnisse vom 10. April 1986, Zl. 84/06/0081, BauSlg. Nr. 654 und das von der Beschwerdeführerin zitierte Erkenntnis vom 27. Juni 1991, Zl. 90/06/0194). Die Einwendungen der Beschwerdeführerin betreffend das Fehlen einer Bauplatzerklärung wurden daher zu Recht zurückgewiesen (vgl. auch dazu das Erkenntnis vom 6. Juli 1981, Slg. N.F. Nr. 10.513/A, Seite 533, worin ausdrücklich ausgeführt wurde, daß die damaligen Beschwerdeführer "zutreffenderweise" nicht die Einwendung des Fehlens einer Bauplatzerklärung erhoben hätten). Auch in dem von der Beschwerdeführerin zitierten (bereits erwähnten) Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. Juni 1991, Zl. 90/06/0194, wird nichts anderes zum Ausdruck gebracht. Der Rechtssatz dieses Erkenntnisses, daß der Nachbar ein Recht auf "gesetzmäßige Festlegung" der Baufluchtlinien hat, bedeutet nicht, daß er ein Recht darauf hat, daß diese Baufluchtlinie im Bauplatzerklärungsverfahren festgelegt wird, sondern nur, daß diese Festlegung - wie und wann immer - gesetzmäßig erfolgt.

Diese Grundsätze gelten auch für die (in den Vordergrund des Beschwerdevorbringens gerückte) Festsetzung der Gebäudehöhe: Unabhängig davon, ob im Bescheid vom 2. Mai 1989 durch Verweisung auf den Parzellierungsbescheid vom 2. Juni 1936 (der sich nicht auf das Grundstück der mitbeteiligten Parteien bezogen hat) Bebauungsgrundlagen (insbesondere die Bebauungshöhe) festgelegt worden sind, käme der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang kein subjektiv-öffentliches Recht zu. Es steht ihr aber im Baubewilligungsverfahren sowohl der Einwand der nicht gesetzmäßigen Festlegung der Gebäudehöhe (im Sinne einer Verletzung der Grundsätze des § 11 Abs. 1 BGG), als auch jener der Nichteinhaltung der festgelegten Gebäudehöhe offen.

Die belangte Behörde ist im Beschwerdefall zu Recht davon ausgegangen, daß im Bescheid vom 2. Mai 1989 jedenfalls eine Bebauungshöhe dadurch festgelegt worden ist, daß auf den Bescheid vom 2. Juni 1936 verwiesen wurde. Selbst wenn nämlich die bescheiderlassende Behörde (wovon alle Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ausgehen) in der Frage geirrt hat, daß sich dieser Bescheid vom 2. Juni 1936 (samt den darin festgelegten Bebauungsgrundlagen) auf das Grundstück der mitbeteiligten Parteien bezogen hat, so enthält der Bescheid vom 2. Mai 1989 dennoch einen normativen Abspruch darüber, daß DIESE BEBAUUNGSGRUNDLAGEN "weiterhin" (das heißt auch in Zukunft) gelten sollten. Der Irrtum der Behörde betreffend die bis dahin geltenden Bebauungsgrundlagen hat zwar möglicherweise dazu geführt, daß ein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren im Bauplatzerklärungsverfahren unterblieben ist; dies berührt aber nur die Frage der Rechtmäßigkeit des Bescheides vom 2. Mai 1989, nicht aber die Rechte der Beschwerdeführerin, da ihr alle Einwendungen gegen die festgelegte Bebauungshöhe im

Baubewilligungsverfahren (ohnehin) offen standen.

Solche Einwendungen hat die Beschwerdeführerin auch betreffend die Umstände der Festsetzung und betreffend die Einhaltung dieser Festsetzung (bzw. deren Überprüfbarkeit) durch das vorliegende Projekt in der Fassung der im Berufungsverfahren vorgelegten Austauschpläne ON 39 erhoben.

Richtlinien für die Festlegung der Mindest- und Höchsthöhe der Bauten enthält § 11 BGG, eine nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dem Schutz des Nachbarn dienende Vorschrift (vgl. das wiederholt zitierte Erkenntnis vom 6. Juni 1981, Slg. Nr. 10.513/A, betreffend die Bestimmung über die Dachneigung und vom 1. Juli 1982, Zl. 82/06/0005, 0006 und 0008). Gemäß § 11 Abs. 1 zweiter Satz leg. cit. sind diese Höhen

"unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse, insbesondere im Hinblick auf die gesundheitlichen Belange sowie gegebenenfalls auf die Einhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes, festzulegen".

Im Beschwerdefall erfolgte - wie oben dargelegt - die Höhenfestlegung dadurch, daß die Bebauungsgrundlagen des Bescheides vom 2. Juni 1936 als "weiterhin aufrecht" bezeichnet und damit (jedenfalls) für die Zukunft verbindlich festgelegt worden sind. Im Bescheid vom 2. Juni 1936 (Punkt 3) werden "die einzelnen Wohnobjekte mit Erdgeschoß, I. Stock und ausgebautem Dachgeschoß beschränkt."

In der Beschwerde wird nun zwar weitwendig dargetan, auf welche Weise die Behörde bei einer - nach Auffassung der Beschwerdeführerin allein gesetzmäßigen - Festlegung der Bebauungshöhe hätte vorgehen müssen, aber nicht ausgeführt, worin sie bei dieser Festlegung der Gebäudehöhe einen Verstoß gegen § 11 Abs. 1 BGG erblickt. Betreffend die örtlichen Verhältnisse räumt die Beschwerdeführerin sogar ein, daß auch für das 40 m entfernte Haus ihrer Mutter die Bebauungshöhe in der gleichen Weise festgelegt worden ist. Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde ergibt sich jedoch aus der für das Haus der Mutter der Beschwerdeführerin

geltenden Vorschreibung "als Niveau für das Erdgeschoß gelten 0,3 m über Gelände" kein Unterschied zum Beschwerdefall, weil es sich dabei um eine Festlegung im Sinne des § 19 des Bautechnikgesetzes und nicht um eine Festlegung des Bezugspunktes für die Ermittlung der Gebäudehöhe handelt; dieser ist vielmehr in § 11 Abs. 5 BGG geregelt. Mit dem Beschwerdeargument, durch die ähnliche Festlegung eines Fußbodenniveaus im Erdgeschoß hätte das Wohnhaus der mitbeteiligten Parteien in "gleicher planlicher Ausgestaltung wie das Einreichprojekt" errichtet werden können, wird eine Rechtswidrigkeit der Festlegung der konkreten Gebäudehöhe nicht dargetan. Die Beschwerdeführerin behauptete im Verwaltungsverfahren (aber auch in ihrer Beschwerde) auch sonst keine konkreten örtlichen Gegebenheiten, deren Berücksichtigung zur Festlegung einer geringeren Gebäudehöhe hätte führen können. Der allgemeine Hinweis auf das "für ein zweckentsprechendes Wohnen erforderliche Sonnenlicht im westlichen Grundstücksbereich" der Beschwerdeführerin stellt ein solches Vorbringen nicht dar, weil die Beschwerdeführerin damit kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne der Bauvorschriften geltend macht. Das "zum zweckentsprechenden Wohnen erforderliche Sonnenlicht" ist kein eigenes Kriterium des § 11 Abs. 1 zweiter Satz BGG, sondern Teil der bei Festlegung der Gebäudehöhe zu beachtenden "gesundheitlichen Belange". Die Gesundheit beeinträchtigende Wirkungen durch die Gebäudehöhe werden von der Beschwerdeführerin aber nicht einmal behauptet. Für eine darüber hinausgehende Besonnung der Liegenschaft nach ihren persönlichen Vorstellungen hätte die Beschwerdeführerin - soweit auch die Einhaltung der Abstandsvorschriften keine Abhilfe bietet - durch eine entsprechende vorsorgende Bauweise auf ihrem eigenen Grundstück, insbesondere durch ein über die vorgesehenen Mindestabstände hinausgehendes Abrücken von der nachbarlichen Grundgrenze Sorge tragen müssen.

Die Beschwerdeführerin bestreitet - sinngemäß - jedoch auch die Einhaltung der festgelegten Bebauungshöhe durch das bewilligte Projekt. Diese sei vor allem nicht überprüfbar, weil die Festlegung "Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß" keine wirksame Begrenzung der Bebauungshöhe darstelle (im Beschwerdefall sei vielmehr ein drittes, oberirdisches Vollgeschoß errichtet worden). Es werde auch die Dachneigung von 45 Grad nicht eingehalten.

Gemäß § 7 Abs. 3 BGG gilt als Vollgeschoß jedes wenigstens mit drei Viertel der Fußbodenfläche oberirdisch gelegene Geschoß mit Ausnahme der Dachgeschoße. Bei einem Vollgeschoß, das höher als 4 m ist, gelten je über dieser Höhe liegende angefangene 3,50 m als je ein Vollgeschoß.

Gemäß § 11 Abs. 1 letzter Satz BGG (in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 79/1985) kann die Mindest- und Höchsthöhe

eines Bauwerkes auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschosse bestimmt werden. Als oberirdisches Geschoß ist dabei jedes Geschoß zu zählen, welches über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als einen Meter über das angrenzende Niveau herausragt. Ist im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes bestimmt, werden Dachgeschoße durch eine solche Höhenfestlegung nicht erfaßt.

Gemäß § 11 Abs. 2 leg. cit. dürfen Dächer und sonstige Aufbauten unter Beachtung der nach Abs. 1 lit. a festgelegten Höchsthöhe eine von der zulässigen Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45 Grad zur Waagrechten geneigte gedachte Umrißfläche nicht überragen. Ist die Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschosse bestimmt, gilt dies für das jeweilige oberste Gesimse oder die jeweilige oberste Dachtraufe.

Die zulässige Höhe des Dachgeschoßes ist zwar im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt, ergibt sich aber im Zusammenhang der vorstehend genannten Vorschriften: Für den Fall der Festlegung der Gebäudehöhe durch Vollgeschoße liegt nämlich die höchstzulässige Dachtraufe (bzw. das Gesimse) an der Oberkante des letzten, noch zulässigen Vollgeschoßes. Da die 45 Grad geneigte Umrißfläche (welche von der Dachkonstruktion nicht überragt werden darf) an der zulässigen höchsten Dachtraufe (bzw. dem Gesimse) zu beginnen hat, so ergibt sich daraus, daß sie von dieser und nicht - wie sich dies aus den dem angefochtenen Bescheid zugrundegelegten Plänen ON 39 ergibt - von einer mittels Kniestock um 70 cm erhöhten Position auszugehen hat. Unter Zugrundelegung der schematischen Darstellung der Dachkonstruktion überragt daher der Kniestock (fluchtend mit dem aufgehenden Mauerwerk) zumindest teilweise die 45 Grad geneigte Dachumrißfläche. Konstruktive Maßnahmen, die geeignet sind, die Lage der sich aus dem Gesetz ergebenden Dachumrißfläche (und damit auch die Höhe des Gebäudes) zu beeinflussen, wie z.B. die Errichtung eines Kniestockes, können (bei Fehlen einer Festlegung des höchsten Punktes des Baus) daher nur dann als zulässig erachtet werden, wenn sie in den Bebauungsgrundlagen ausdrücklich vorgesehen sind.

Die Magistratsabteilung 9 führte im Berufungsverfahren zu der sich aus den Austauschplänen ON 39 ergebenden Konstruktion am 21. Mai 1992 aus, daß "die Umfassungswände (Kniestockmauerwerk) dieses Dachgeschosses nicht ident mit den Umfassungswänden des darunterliegenden Obergeschosses sind, sondern - wie eine Herausmessung ersehen läßt (ca. 25 cm) - raumseitig versetzt geplant sind", woraus sich eine geringere Nutzfläche ergebe. Abgesehen davon, daß diesfalls (und im Gegensatz zu den Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen) ein Widerspruch zwischen der schematischen Darstellung der Dachkonstruktion (worin der Kniestock als Fortsetzung der Außenwand dargestellt wird) und dem Grundrißplan bestünde, der den angefochtenen Bescheid (der auf diese Planunterlagen verweist und damit selbst widersprüchlich wäre) mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastete, ließe jedenfalls auch ein Hineinrücken des Kniestockes um 25 cm nicht ausschließen, daß die Dachkonstruktion die 45 gradige Umrißebene - wird diese im Sinne der vom Verwaltungsgerichtshof vertretenen Rechtsauffassung angelegt - überschneidet.

Die dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegende unrichtige Auslegung des § 11 Abs. 2 BGG (die wieder für die Höhe des Bauwerks maßgebend ist, weshalb die Beschwerdeführerin berechtigt ist, diesbezüglich eingetretene Rechtsverletzungen als Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte geltend zu machen) belastet den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes; er war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen weist der Verwaltungsgerichtshof darauf hin, daß damit noch kein endgültiges Urteil über die Bewilligungsfähigkeit des Projekts der mitbeteiligten Parteien (in der Fassung der Austauschpläne ON 39) gesprochen ist. Es bedarf allerdings einer Ergänzung bzw. Änderung der Bebauungsgrundlagen durch Erlassung eines (abändernden) Bauplatzerklärungsbescheides, sofern die mitbeteiligten Parteien darum ansuchen. Die Festlegung eines Kniestockes von 70 cm wäre bei gleichzeitiger Festlegung des höchsten Punktes des Gebäudes dann ohne weiteres zulässig, wenn ein Vergleich der derzeitigen Ausnützbarkeit bis zur höchtmöglichen Firsthöhe, (welche unter Anlegung der gedachten Dachumrißfläche im Sinne des § 11 Abs. 2 BGG zu ermitteln ist) im Verhältnis zur dann gegebenen Ausnützbarkeit (also unter Berücksichtigung der Anhebung der höchstzulässigen Traufe um 70 cm, aber auch der - ohnehin geplanten-Abflachung des Daches im oberen Bereich) keine oder keine ins Gewicht fallende Veränderung der Auswirkungen auf das Grundstück der Beschwerdeführerin ergeben würde. Würde jedoch eine solche Veränderung der Auswirkungen auf das Grundstück der Beschwerdeführerin eintreten, wäre eine solche Erhöhung nur dann bewilligungsfähig, wenn sie überdies den Grundsätzen des § 11 Abs. 1 BGG entspräche. Für nach dem 28. Februar 1993 eingeleitete Verfahren wäre - wegen Nichtanwendbarkeit der Übergangsbestimmung des § 45 Abs. 11 ROG 1992, LGBl. Nr. 99/1992 - nunmehr der 2. Abschnitt, 2. Teil des Salzburger ROG 1992 anzuwenden. Da der verwiesene Gesetzesabschnitt nicht - wie bisher der I. Abschnitt des BGG - die Bebauungsplanung, sondern die Landesplanung behandelt (und dieser Abschnitt überdies nicht weiter unterteilt ist), scheint es sich bei dieser

Verweisung um ein Redaktionsversehen zu handeln. Gemeint ist offenbar der 3. Abschnitt, 3.Teil über die Bebauungsplanung, wobei - fallbezogen - vor allem § 33 über die Bauhöhe von Bedeutung ist.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die § 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

Schlagworte

Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsprobleme Änderung von Anträgen und Ansuchen im Berufungsverfahren

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1993:1992060212.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at