

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

24.02.2009

Geschäftszahl

2005/06/0362

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der C P in X, vertreten durch Dr. Michael E. Sallinger, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Sillgasse 21/III, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt X vom 20. Oktober 2005, Zl. I-Präs-00268e/2005, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: t gesellschaft m.b.H. in X, vertreten durch Mag. Markus Ganzer, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Anichstraße 13), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird insoweit wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, als damit die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den erstinstanzlichen Bescheid vom 25. Februar 2005 als unbegründet abgewiesen wurde.

Die Landeshauptstadt X hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.286,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem am 27. September 2004 eingebrachten Baugesuch (vom 27. August 2004) kam die mitbeteiligte Partei (kurz: Bauwerberin) um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung einer "Wohnanlage" auf einer Liegenschaft in X ein. Nach einer Teilung der zu bebauenden Liegenschaft in zwei Grundstücke ist Gegenstand des der vorliegenden Beschwerde zu Grunde liegenden Bauverfahrens die Errichtung eines rechteckigen, 67 m langen und relativ schmalen Baukörpers mit mehreren oberirdischen Geschoßen, nämlich einem Erdgeschoß, einem ersten und einem zweiten Obergeschoß; auf dem Flachdach befinden sich verschiedene Aufbauten sowie einige als Dachterrassen vorgesehene Bereiche (durch Wendeltreppen von den darunter liegenden Wohnungen erschlossen). Das Baugrundstück ist im maßgeblichen, im November 1987 in Kraft getretenen Flächenwidmungsplan als Wohngebiet ausgewiesen (den Akten ist zu entnehmen, dass ein weiteres projektiertes Gebäude auf dem anderen Grundstück Gegenstand eines gesonderten Bauverfahrens ist oder war).

Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin eines am nördlichen Ende des zu bebauenden Grundstückes im Westen unmittelbar angrenzenden Grundstückes. Sie erhob in der Bauverhandlung vom 12. Jänner 2005 umfangreiche Einwendungen gegen das Vorhaben (darunter auch, dass die Abstandsvorschriften nicht eingehalten würden) und erstattete im Zuge des Bauverfahrens ein weiteres Vorbringen.

Der Stadtmagistrat erteilte mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 25. Februar 2005 die angestrebte Baubewilligung mit verschiedenen Vorschreibungen und erachtete in der Begründung dieses Bescheides die Einwendungen (u.a.) der Beschwerdeführerin als unberechtigt.

Die Beschwerdeführerin und weitere Personen erhoben dagegen Berufungen, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurden (wobei der erstinstanzliche Bescheid mit einer im Beschwerdeverfahren nicht relevanten Maßgabe bestätigt wurde).

Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, heißt es zur Begründung (zusammengefasst), das Vorhaben stehe im Einklang mit den noch verbindlichen Vorgaben zweier Bebauungspläne (die in den 1960er Jahren in Kraft getreten seien); bestimmte Festlegungen in diesen Bebauungsplänen, auf die sich die Beschwerdeführerin berufe, seien wegen Widerspruches zum TROG 2001 nicht anwendbar (wurde näher ausgeführt). Die Beschwerdeführerin habe (u.a.) eingewendet, die Terrassen an der Westseite des Gebäudes verletzen die

Abstandsvorschriften. Der beigezogene Amtssachverständige habe dazu festgestellt, dass es sich dabei um offene Balkone handle. Diese seien, einschließlich der dort vorgesehenen Sonnenschutzeinrichtungen, rechtlich als untergeordnete Bauteile gemäß § 2 Abs. 16 TBO 2001 zu qualifizieren. Auch die weiteren Einwände seien unberechtigt (wurde näher ausgeführt).

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist insbesondere die Tiroler Bauordnung 2001, LGBI. Nr. 94 (Wiederverlautbarung - TBO 2001), in der Fassung LGBI. Nr. 60/2005 anzuwenden.

Die Beschwerdeführerin macht u.a. geltend, das Vorhaben halte nicht die erforderlichen Mindestabstände ein. Soweit sie in diesem Zusammenhang mit einem noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplan (Entwurf eines Bebauungsplanes) argumentiert, ist ihr zu entgegnen, dass für ihren Standpunkt aus einem noch nicht dem Rechtsbestand angehörenden Plandokument nichts gewonnen werden kann. Es kommt ihr auch kein Mitspracherecht zur Frage zu, ob das Vorhaben an der Ostseite die erforderlichen Abstände einhält, weil diese Gebäudefront nicht dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewendet ist (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 25. November 2008, Zl. 2007/06/0113, mwN). Ein solches Mitspracherecht kommt ihr hingegen hinsichtlich der hier relevanten, ihrem Grundstück zugewendeten Westseite des projektierten Gebäudes zu.

Das Gebäude ist an dieser Front 67 m lang und tritt (von den Aufbauten auf dem Flachdach abgesehen) dreigeschoßig in Erscheinung, nämlich mit einem Erdgeschoß sowie einem ersten und zweiten Obergeschoß. Über die gesamte Länge dieser Front sind in jedem Geschoß Terrassen vorgesehen (im Erdgeschoß nicht ganz bis zum nördlichen Ende des Gebäudes, weil in diesem Bereich Rampen zur Tiefgarage vorgesehen sind, in den Obergeschoßen über die gesamte Länge von 67 m). Diese Terrassen sind den jeweiligen Wohnungen vorgelagert und haben eine Tiefe von etwa 190 cm. Die Decke über dem zweiten Obergeschoß (zugleich Flachdach) ragt über die gesamte Länge des Gebäudes über die Tiefe der Terrasse vor (ebenso auf der Ostseite über die so genannten Laubengänge, dort wird der vorkragende Teil im Plan als "Vordach" bezeichnet). Bei den jeweils einer Wohneinheit zugeordneten Bereichen der Terrasse ist ein über die gesamte Höhe des Geschoßes reichendes "Schiebeelement" vorgesehen (offensichtlich eine bewegliche Sonnenschutzeinrichtung), also in den beiden oberen Geschoßen jeweils sieben solche Elemente mit einer Breite von jeweils (aus den Plänen heraus gemessen) rund 2,60 m. Die den verschiedenen Wohneinheiten zugeordneten Bereiche der Terrassen sind jeweils teilweise, ungefähr bis zur Hälfte der jeweiligen Tiefe, durch Mauerscheiben abgetrennt (ebenso an den beiden Enden des Gebäudes). Den Ansichten Nord und Süd ist zu entnehmen, dass im Übrigen an den jeweiligen Enden Verglasungen vorgesehen sein dürften; ob darüber hinaus die Terrassenbereiche, die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet sind, über die genannten Mauerscheiben hinaus auch durch Verglasungen oder dergleichen abgetrennt sind, ist den Bauplänen nicht eindeutig zu entnehmen.

Die belangte Behörde und die Bauwerberin vertreten die Auffassung, es handle sich bei diesen Terrassen um offene Balkone und somit (samt den beweglichen Sonnenschutzeinrichtungen) um untergeordnete Bauteile im Sinne des § 2 Abs. 16 TBO 2001 (Anmerkung: irrig ist wohl im angefochtenen Bescheid und in den beiden Gegenschriften im Zusammenhang mit diesen Sonnenschutzeinrichtungen von § 2 Abs. "6" statt "16" die Rede). Die Beschwerdeführerin bestreitet dies.

Maßgeblich in diesem Zusammenhang sind § 2 Z. 16 und § 6 TBO 2001.

§ 2 TBO 2001 enthält Begriffsbestimmungen. Abs. 16 dieser Bestimmung lautet:

"(16) Untergeordnete Bauteile sind Vordächer, Dachkapfer, Kamine, Windfänge, Freitreppen, offene Balkone, Sonnenschutzeinrichtungen und dergleichen, fassadengestaltende Bauteile wie Erker, Gesimse, Lisenen, Rahmen und dergleichen, unmittelbar über dem Erdgeschoss angebrachte offene Schutzdächer sowie an baulichen Anlagen angebrachte Werbeeinrichtungen und Solaranlagen."

§ 6 TBO 2001 lautet auszugsweise:

"§ 6

Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen
und von anderen baulichen Anlagen

"(1) Sofern nicht aufgrund der in einem Bebauungsplan festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise oder aufgrund von darin festgelegten Baugrenzenlinien zusammenzubauen bzw. ein anderer Abstand einzuhalten ist, muss jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der

a) im Gewerbe- und Industriegebiet, im Kerngebiet, auf Sonderflächen nach den §§ 43 bis 47 und 50 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 und im Freiland das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum übrigen Bauland, zu Sonderflächen nach den §§ 48, 49 und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 und zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter, und

b) im übrigen Bauland, auf Sonderflächen nach den §§ 48, 49 und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 und auf Vorbehaltsflächen das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter,

beträgt. Wurde das Geländeniveau durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist bei der Berechnung der Abstände nach lit. a und b vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen. Andernfalls ist vom bestehenden Geländeniveau auszugehen. Dies gilt auch dann, wenn eine Geländeänderung mehr als zehn Jahre zurückliegt. Ist jedoch in einem Bebauungsplan eine Höhenlage festgelegt, so ist in allen Fällen von dieser auszugehen.

(2) Bei der Berechnung der Mindestabstände nach Abs. 1 bleiben außer Betracht und dürfen innerhalb der entsprechenden Mindestabstandsflächen errichtet werden:

a) untergeordnete Bauteile, sofern sie nicht mehr als 1,50 m in die Mindestabstandsflächen ragen und ein ausreichender Brandschutz zum angrenzenden Grundstück gewährleistet ist;

b) ...

(3) Folgende bauliche Anlagen oder Bauteile dürfen in die Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m ragen oder innerhalb dieser errichtet werden:

a) oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen und deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Rauchfang-, Abgasfang- oder Abluftfangmündungen aufweisen, einschließlich der Zufahrten; oberirdische bauliche Anlagen, die dem Schutz von Tieren dienen, dürfen in den Mindestabstandsflächen auch keine sonstigen Öffnungen ins Freie aufweisen; die Ausstattung von oberirdischen baulichen Anlagen mit begehbaren Dächern ist nur zulässig, wenn diese höchstens 1,50 m über dem anschließenden Gelände liegen oder wenn der betroffene Nachbar dem nachweislich zustimmt; begehbare Dächer dürfen mit einer höchstens 1 m hohen Absturzsicherung ausgestattet sein;

b) oberirdische bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, wie Terrassen, Pergolen und dergleichen, wenn sie überwiegend offen sind, sowie offene Schwimmbecken;

c) Stützmauern, Geländer, Brüstungen, Einfriedungen und dergleichen bis zu einer Höhe von insgesamt 2 m, im Gewerbe- und Industriegebiet bis zu einer Höhe von insgesamt 2,80 m, jeweils vom höheren anschließenden Gelände gemessen, außer der betroffene Nachbar stimmt einer größeren Höhe nachweislich zu;

d) Stellplätze einschließlich der Zufahrten;

e) unterirdische bauliche Anlagen, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Rauchfang-, Abgasfang- oder Abluftfangmündungen aufweisen.

(4) ...

(5) ...

(6) Die Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m dürfen insgesamt nur im Ausmaß von höchstens 15 v. H. der Fläche des Bauplatzes mit oberirdischen baulichen Anlagen verbaut werden. Dabei bleiben bauliche Anlagen nach Abs. 2 lit. b, Abs. 3 lit. c und d sowie Pflasterungen und dergleichen unberücksichtigt. Oberirdische bauliche Anlagen nach Abs. 3 lit. a und b dürfen überdies nur in einem solchen Ausmaß errichtet werden, dass gegenüber den angrenzenden Grundstücken zu jeder Seite hin mindestens die Hälfte der gemeinsamen Grenze von baulichen Anlagen frei bleibt, außer der betroffene Nachbar stimmt einer weiter gehenden Verbauung nachweislich zu. Gemeinsame Grenzen von weniger als 3 m Länge auf einer Seite bleiben unberücksichtigt.

(7) ..."

Nach den maßgeblichen Planunterlagen (nach den Schnitten) halten diese als Terrassen bezeichnete Bauteile im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß die erforderlichen Mindestabstände nach § 6 Abs. 1 TBO ein (was auch nicht strittig ist); fraglich ist, ob dies für den Bereich des zweiten Obergeschoßes zutrifft bzw. ob diese Bauteile in den Mindestabstandsbereich ragen dürfen.

Dazu ist einleitend klarzustellen, dass es sich bei den fraglichen "Terrassen" im zweiten Obergeschoß nicht um "Terrassen" im Sinne des § 6 Abs. 3 lit. b TBO 2001 handelt, weil damit nach dem Sinnzusammenhang bauliche Anlagen im Bereich der Erdoberfläche gemeint sind und nicht "Terrassen", wie sie hier in Frage stehen (zweites Obergeschoß). Es wäre auch ein Wertungswiderspruch, wenn gemäß § 6 Abs. 2 lit. a in Verbindung mit § 2 Abs. 16 TBO 2001 offene Balkone als untergeordnete Bauteile nur bis zu 1,50 m in den Mindestabstandsbereich ragen dürften, "Terrassen" als auskragende Bauteile in oberen Geschoßen aber gemäß § 6 Abs. 3 und 6 TBO 2001 weit mehr. Es handelt sich bei den hier fraglichen "Terrassen" auch nicht um "Dachterrassen", die entweder auf einem Flachdach oder aber, bei (allenfalls teilweise) zurückspringenden

Geschoßen, auf der Decke eines Untergeschoßes errichtet werden. Vielmehr hat die belangte Behörde zutreffend erkannt, dass fallbezogen nur die Qualifikation als "offene Balkone" im Sinne des § 2 Abs. 16 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 lit. a TBO 2001 in Betracht kommt.

Richtig ist, dass "offene Balkone", "Vordächer" und "Sonnenschutzeinrichtungen" in § 2 Abs. 16 TBO 2001 namentlich genannt sind. Der Verwaltungsgerichtshof ist aber der Auffassung, dass "offene Balkone" nicht schon allein deshalb, weil dieser Begriff in § 2 Abs. 16 TBO 2001 genannt ist, ohne Rücksicht auf ihre Dimensionierung im Verhältnis zum restlichen Bauwerk jedenfalls als "untergeordneter Bauteil" anzusehen sind (in diesem Sinne das von der Beschwerdeführerin genannte hg. Erkenntnis vom 5. Dezember 2000, Zl. 99/06/0089, zu offenen Erschließungsgängen), was gleichermaßen auch für Vordächer zu gelten hat. Nach der Beschaffenheit des Projektes, wie es sich in den maßgeblichen Plänen darstellt, stellen die "Terrassen" im zweiten Obergeschoß (um diese geht es hier) samt der darüber liegenden, auskragenden Geschoßdecke eine Einheit dar (zumaß nach den Plänen die auskragende Geschoßdecke auch dazu dient, die Einrichtungen zum Verschieben der Sonnenschutzeinrichtungen oben zu fixieren). Dieses 67 m lange, oben durch die auskragende Geschoßdecke abgedeckte, somit loggienartige "Terrassenband" im zweiten Obergeschoß ist aufgrund seiner Dimension (auch angesichts des optischen Zusammenhanges mit den darunter liegenden Terrassenbändern) nicht mehr als "untergeordneter Bauteil" zu qualifizieren (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 9. September 2008, Zl. 2007/06/0050, mwN); das gilt für das loggienartige "Terrassenband" samt Überdeckung, wie auch, für sich allein gesehen, für die über die gesamte Länge des Gebäudes oberhalb dieser Terrasse vorkragende Decke des zweiten Obergeschoßes; dieser Bauteil kann auch für sich allein gesehen aufgrund seiner Dimension nicht mehr als untergeordneter Bauteil (Vordach als untergeordneter Bauteil) im Sinne des § 2 Abs. 16 TBO 2001 qualifiziert werden. Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang, dass diese Qualifikation (keine untergeordneten Bauteile) durch die vorgesehenen großen Schiebeelemente (Sonnenschutzeinrichtungen) verstärkt wird, aber nicht bedingt ist (auch dann, wenn diese Sonnenschutzeinrichtungen entfielen, wäre die strittige Konstruktion - loggienartiges Terrassenband - kein untergeordneter Bauteil). Diese Bauteile haben daher die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten, was nach den Bauplänen jedenfalls bei der vorkragenden Geschoßdecke nicht der Fall ist (bei der eigentlichen Terrasse bedürfte dies einer näheren Untersuchung, hier liegen wohl der oberste Teil der Brüstung und der Säulen im Abstandsbereich)

Da die belangte Behörde dies verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er schon deshalb gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war. Damit erübrigt sich ein Eingehen auf das weitere Beschwerdevorbringen (zumal, wie der Verwaltungsgerichtshof erhoben hat, zwischenzeitig die alten Bebauungspläne außer Kraft getreten sind und ein neuer Bebauungsplan in Kraft getreten ist, somit andere Beurteilungsgrundlagen gegeben sein werden).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 24. Februar 2009