Fächerübergreifende Modulprüfung III am 30.1.2018 – Aufgabenstellung

(Fallersteller: Univ.-Prof. Dr. Franz Merli)

Die Bau-Kauf-Wohn-GmbH (BKW) hat im Grazer Villenviertel ein Grundstück erworben, das kleine Haus dort (legal) abgerissen und am 15.6.2017 beim Magistrat Graz – Bau- und Anlagenbehörde die Bewilligung für die Errichtung eines Gebäudes mit acht Wohnungen beantragt.

Ende September wird folgender Text auf der Homepage der Stadt Graz, durch Anschlag an der Amtstafel und durch Zusendung an die Nachbarn kundgemacht:

> *Magistrat Graz – Bau- und Anlagenbehörde*
> *Europaplatz 20 | 8011 Graz*
> *BearbeiterIn: MMag. Dr. Andrea Arbeiter*
>
> *<u>Kundmachung und Ladung zu einer Bauverhandlung</u>*
>
> *Die Bau-Kauf-Wohn-GmbH (BKW) hat um die Bewilligung der Errichtung eines Wohngebäudes mit acht Wohnungen in (8010 Graz, Adresse) auf dem Grundstück (Grundstücksnummer) angesucht. Aus diesem Grund findet am 19.10.2017 um 11.00 Uhr eine amtliche Erhebung und mündliche Verhandlung am Ort der Bauführung statt.*
>
> *Ihre Verhandlungsleiterin: MMag. Dr. Andrea Arbeiter*
>
> *Sie sind eingeladen, an dieser Verhandlung teilzunehmen. Eine Verpflichtung zur Teilnahme besteht jedoch nicht. Sie können selbst kommen oder einen Vertreter entsenden. Der Vertreter muss mit der Sachlage vertraut, voll handlungsfähig und bevollmächtigt sein. Von einer Vollmacht kann nur dann abgesehen werden, wenn Sie durch Familienmitglieder, Haushaltsangehörige oder Angestellte (bei beruflichen oder anderen Organisationen durch Funktionäre), vertreten werden und der Verhandlungsleiter sowohl die vertretende Person persönlich kennt, als auch von deren Vertretungsbefugnis Kenntnis hat. Es steht Ihnen frei, gemeinsam mit Ihrem bevollmächtigten Vertreter zu kommen.*
>
> *Pläne, sonstige Behelfe und Gutachten sind bis zum Verhandlungstag beim Magistrat Graz, Bau- und Anlagenbehörde, 8011 Graz, Europaplatz 20, während der Parteienverkehrszeit (Dienstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr) beim zuständigen Bearbeiter zur Einsicht der Beteiligten aufgelegt.*
>
> *Rechtsgrundlagen: § 25 bis § 27 des Steiermärkischen Baugesetzes und § 19 und § 39 bis § 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes.*
>
> *Für den Stadtsenat: MMag. Dr. Andrea Arbeiter*

Einer der Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks, der pensionierte Musiklehrer Prof. Dr. Manfred Manhart, spricht sich gegen den geplanten Bau aus. Eine Woche vor der Verhandlung schreibt er der Bau- und Anlagenbehörde, der beantragte Bau halte den gebotenen Abstand zu seiner Grundgrenze nicht ein: Das geplante Haus habe vier Geschoße, und im dritten Stock sei ein 2 m langer und 1,5 m tiefer Balkon vorgesehen; der Abstand zwischen der Balkonvorderkante und seiner Grenze betrage nach dem Einreichplan 5 m, und das sei zu wenig. Um 6:30 Uhr früh am Tag der Verhandlung schickt er noch eine E-Mail; darin bringt er vor, das geplante Haus sei 12,5 m hoch und widerspreche daher dem Bebauungsplan, der die Höhe mit 10 m begrenzt. Bei der Bauverhandlung wird sein Vorbringen nicht angesprochen, da Prof. Dr. Manfred Manhart nicht anwesend ist.

Anfang Jänner 2018 erkundigt sich Bernd-Karl Weissenhofen, LL.M. (Heilbronn), der Geschäftsführer der BKW, bei der Bau- und Anlagenbehörde telefonisch nach dem Stand der Dinge. MMag. Dr. Andrea Arbeiter teilt ihm mit, dass die bautechnischen Sachverständigen überlastet sind, und bittet ihn um Geduld; einige Monate werde es schon noch dauern.

1) Eine weitere Verzögerung kann die Firma aber nicht brauchen. Formulieren Sie ein entsprechendes Rechtsmittel! (ca 17 %)

Als MMag. Dr. Andrea Arbeiter von dem Rechtsmittel erfährt, will sie das Problem aus der Welt schaffen und erlässt für den Stadtsenat am 19.1.2018 einen Bescheid, mit dem der BKW GmbH die beantragte Bewilligung erteilt wird. Die Einwendung des Prof. Dr. Manfred Manhart zum Abstand wird als unbegründet abgewiesen, denn der Balkon sei nicht mitzurechnen. Die Einwendung zur Höhe weist MMag. Dr. Andrea Arbeiter zurück, weil Prof. Dr. Manfred Manhart insoweit präkludiert sei.

2) Was ist nun mit dem Rechtsmittel der BKW? (ca 3 %)

3) Prof. Dr. Manfred Manhart will sich den Bescheid nicht gefallen lassen. Zum einen erwägt er, sich gerichtlich zu wehren. Was könnte er tun und wie wären seine Erfolgsaussichten? (ca 36 %)

Zum anderen wendet sich Prof. Dr. Manfred Manhart an einen alten Studienfreund, den Hofrat der Landesregierung ORR Dr. Walther Wegleithner. ORR Dr. Walther Wegleithner meint, vielleicht könne man von Amts wegen etwas gegen die Baubewilligung machen, und verspricht Prof. Dr. Manfred Manhart, sich dafür einzusetzen. Als Bernd-Karl Weissenhofen, LL.M. (Heilbronn), von der Landesregierung aufgefordert wird, für die BKW zu einem möglichen Widerspruch des Baubewilligungsbescheids zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen, läuten bei ihm alle Alarmglocken. In seiner Not bittet er Sie, folgende Fragen zu klären:

4) Wenn Prof. Dr. Manfred Manhart nicht gerichtlich gegen die Baubewilligung vorgeht: Hat die Landesregierung tatsächlich die Möglichkeit, die Baubewilligung auf irgendeine Weise zu beseitigen, und wäre die Beseitigung rechtmäßig? (ca 16 %)

5) Wenn Prof. Dr. Manfred Manhart hingegen doch gerichtlich gegen die Baubewilligung vorgeht:
a) Welchen Einfluss hätten das gerichtliche Verfahren und die gerichtliche Entscheidung auf die Zulässigkeit der Beseitigung? (ca 6 %)
b) Welchen Einfluss hätte eine Beseitigung des Bescheids durch die Landesregierung auf das gerichtliche Verfahren? (ca 4 %)

Sollte die Landesregierung die Baubewilligung tatsächlich beseitigen, will Bernd-Karl Weissenhofen, LL.M. (Heilbronn), für die BKW Rechtsmittel dagegen einlegen und vorbringen, dass der Bebauungsplan, mit dem die Höhe der Gebäude auf 10 m begrenzt wurde, im Internet versehentlich ohne elektronische Signatur kundgemacht wurde.

6) Hätte dieses Vorbringen Aussicht auf Erfolg? (ca 9 %)

Hinweis zur Beurteilung:
Ca 10% der Punkte werden für Aufbau, Klarheit und Stringenz der Argumentation vergeben. Für eine positive Beurteilung ist es nicht erforderlich, dass Sie bei jeder einzelnen Frage eine bestimmte Punktezahl erreichen.

Gesetz vom 4. Juli 1967, mit dem ein Statut für die Landeshauptstadt Graz erlassen wird (Statut der Landeshauptstadt Graz 1967)

Anmerkung: Sondervorschriften für Bauangelegenheiten finden sich in diesem Gesetz nicht.

§ 14

Übersicht

(1) Organe der Stadt sind:

1. der Gemeinderat,
2. der Bürgermeister,
3. der Stadtsenat,
4. die einzelnen Mitglieder des Stadtsenates,
5. die Verwaltungsausschüsse.

(2) Hilfsorgan der Stadt ist der Magistrat.

§ 61

Wirkungskreis des Stadtsenates und der Stadtsenatsmitglieder

(1) Dem Stadtsenat obliegt die Vorberatung und Antragstellung in den der Erledigung des Gemeinderates vorbehaltenen Angelegenheiten, soweit der Gemeinderat nicht eigene Ausschüsse zur Vorberatung und Antragstellung bestellt hat.

(2) Dem Stadtsenat obliegt ferner die Besorgung aller Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, die ihm durch dieses Statut oder durch andere Gesetze übertragen sind, sowie aller übrigen Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, die durch Gesetz keinem anderen Organ der Stadt ausdrücklich vorbehalten sind.

[…]

§ 100

Instanzenzug

(1) In den landesgesetzlich geregelten Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches sind mit Ausnahme der in Abs. 2 angeführten Angelegenheiten Berufungen gegen Bescheide eines Organs der Stadt ausgeschlossen. In jenen bundesgesetzlich geregelten Angelegenheiten, in denen ein zweistufiger Instanzenzug nicht ausgeschlossen ist, entscheidet über Berufungen der Gemeinderat.

(2) In den Angelegenheiten des Grazer Gemeindevertragsbedienstetengesetzes und der Dienst- und Gehaltsordnung der Beamten der Landeshauptstadt Graz 1956, mit Ausnahme der Disziplinarverfahren sind Berufungen zulässig. Berufungsbehörde ist der Gemeinderat.

§ 101

Verlautbarung von Verordnungen und Kundmachungen

(1) Verordnungen und gesetzlich vorgesehene Kundmachungen der Organe der Stadt sind vom Bürgermeister im elektronisch geführten Amtsblatt der Stadt Graz unter der Internetadresse www.graz.at zu verlautbaren. Die Dokumente, die eine zu verlautbarende Rechtsvorschrift enthalten, müssen in einem zuverlässigen Prozess erzeugt worden und mit einer elektronischen Signatur versehen sein. Die Dokumente dürfen nach Erstellung der Signatur nicht mehr geändert und, sobald sie zur Abfrage freigegeben worden sind, auch nicht mehr gelöscht werden.

[…]

§ 102

Umfang der Aufsicht

(1) Das Land übt das Aufsichtsrecht über die Stadt dahin aus, daß diese bei Besorgung der Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches aus dem Bereich der Landesvollziehung die Gesetze und Verordnungen nicht verletzt, insbesondere ihren Wirkungsbereich nicht überschreitet und die ihr gesetzlich obliegenden Aufgaben erfüllt.

[…]

§ 103

Aufsichtsbehörde

(1) Aufsichtsbehörde ist die Landesregierung.

(2) Die Aufsichtsbehörde hat unter möglichster Bedachtnahme auf die Eigenverantwortlichkeit der Stadt und unter möglichster Schonung erworbener Rechte Dritter vorzugehen. Stehen im Einzelfall verschiedene Aufsichtsmittel zur Verfügung, so ist das jeweils gelindeste noch zum Ziele führende Mittel anzuwenden.

[…]

§ 107

Behebung von Bescheiden

(1) Ein rechtskräftiger Bescheid eines Organs der Stadt kann von der Aufsichtsbehörde nur aus den Gründen des § 68 Abs. 3 und 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG behoben werden.

(2) Nach Ablauf von drei Jahren kann ein in Abs. 1 genannter Bescheid nicht mehr behoben werden. Diese Frist beginnt mit der Zustellung der schriftlichen Ausfertigung des Bescheides, im Fall bloß mündlicher Verkündung mit dieser.

Gesetz vom 4. April 1995, mit dem Bauvorschriften für das Land Steiermark erlassen werden (Steiermärkisches Baugesetz – Stmk. BauG)

§ 1

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden

Die in diesem Gesetz geregelten Angelegenheiten der Gemeinde sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

§ 4

Begriffsbestimmungen

Die nachstehenden Begriffe haben in diesem Gesetz folgende Bedeutung:

[…]

29. **Gebäude**: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke
30. **Gebäudefront:** Außenwandfläche eines Gebäudes ohne vorspringende Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, Vordächer jeweils in gewöhnlichen Ausmaßen; an Gebäudeseiten ohne Außenwände gilt die Vertikalebene entlang des Dachrandes als Gebäudefront;

[…]

44. **Nachbar:** Eigentümer oder Inhaber eines Baurechtes (Bauberechtigter) der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen sowie jener Grundflächen, die zum vorgesehenen Bauplatz in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau oder dessen konsensgemäßer Benützung Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes Schutz gewähren, oder dass von seiner genehmigten gewerblichen oder landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage Einwirkungen auf den Bauplatz ausgehen können;

[…]

§ 5

Bauplatzeignung

(1) Eine Grundstücksfläche ist als Bauplatz für die vorgesehene Bebauung geeignet, wenn

1. eine Bebauung nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz zulässig ist,
2. eine hygienisch einwandfreie und für den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlage ausreichende Wasserversorgung sowie
3. eine für den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlage entsprechende Energieversorgung und Abwasserentsorgung sichergestellt ist,
4. der Untergrund tragfähig ist sowie die vorgesehene Bebauung keine Gefährdung der Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen zur Folge hat,
5. Gefährdungen durch Lawinen, Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u. dgl. nicht zu erwarten sind und
6. eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche besteht.

[…]

§ 13

Abstände

(1) Gebäude sind entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder müssen voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Werden zwei Gebäude nicht unmittelbar aneinandergebaut, muß ihr Abstand mindestens so viele Meter betragen, wie die Summe der beiderseitigen Geschoßanzahl, vermehrt um 4, ergibt (Gebäudeabstand).

(2) Jede Gebäudefront, die nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze errichtet wird, muß von dieser mindestens so viele Meter entfernt sein, wie die Anzahl der Geschosse, vermehrt um 2, ergibt (Grenzabstand).

[…]

§ 25

Kundmachung und Ladung zur Bauverhandlung

(1) Die Anberaumung einer Bauverhandlung hat durch persönliche Verständigung der bekannten Beteiligten zu erfolgen. […]

(2) Die Bauverhandlung ist so anzuberaumen, dass die Teilnehmer rechtzeitig und vorbereitet erscheinen können. Die Verständigung (Kundmachung) über die Anberaumung der Verhandlung hat den Gegenstand, die Zeit und den Ort der Bauverhandlung einschließlich des Hinweises auf die gemäß § 27 Abs. 1 eintretenden Folgen (Verlust der Parteistellung) zu enthalten. Falls für Zwecke der Verhandlung Pläne oder sonstige Behelfe zur Einsicht der Beteiligten aufzulegen sind, ist dies bei der Anberaumung der Bauverhandlung unter Angabe von Zeit und Ort der Einsichtnahme bekannt zu geben.

[…]

§ 26

Nachbarrechte

(1) Der Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv-öffentlichrechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über

1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist
2. die Abstände (§ 13);
3. den Schallschutz (§ 77 Abs. 1)
4. die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze (§ 52 Abs. 2)
5. die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung (§ 57 Abs. 2, § 58, § 60 Abs. 1, § 66 zweiter Satz und § 88)

6. die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs. 6).

[…]

§ 27

Parteistellung

(1) Wurde eine Bauverhandlung gemäß § 25 Abs. 1 letzter Satz und zusätzlich in geeigneter Form kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass ein Nachbar seine Stellung als Partei verliert, soweit er nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 26 Abs. 1 erhebt. Eine Kundmachungsform ist geeignet, wenn sie sicherstellt, dass ein Nachbar von der Anberaumung der Bauverhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt.

(2) Wurde eine Bauverhandlung nicht gemäß Abs. 1 kundgemacht, so erstreckt sich die darin bezeichnete Rechtsfolge (Verlust der Parteistellung) nur auf jene Nachbarn, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Bauverhandlung erhalten haben.

[…]

§ 29

Entscheidung der Behörde

(1) Die Behörde hat einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind.

[…]

(10) Bauliche Anlagen oder Teile derselben dürfen schon vor Rechtskraft der Bewilligung errichtet werden, wenn nur der Antragsteller dagegen ein Rechtsmittel ergriffen hat und die Auflagen der Bewilligung eingehalten werden.

§ 57

Abwässer

[…]

(2) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswässern sind so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

[…]

§ 58

Sonstige Abflüsse

Sonstige Abflüsse, insbesondere solche aus landwirtschaftlichen Anlagen, wie z. B. aus Stallungen, Düngersammelanlagen oder Silos, sind so zu sammeln, dass die Hygiene und die Gesundheit von Personen nicht gefährdet werden.

§ 60

Abgase von Feuerstätten

(1) Abgase von Feuerstätten sind unter Berücksichtigung der Art der Feuerstätte und des Brennstoffes so ins Freie abzuführen, dass die Sicherheit und die Gesundheit von Personen nicht gefährdet und diese nicht unzumutbar belästigt werden.

[…]

§ 66

Belüftung und Beheizung

Räume sind ihrem Verwendungszweck entsprechend lüftbar und beheizbar einzurichten. Lüftungsanlagen dürfen Personen nicht in ihrer Gesundheit gefährden und nicht unzumutbar belästigen. Die ordnungsgemäße Ableitung der Abgase von Feuerstätten darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 88

Anforderungen

Bei Veränderungen des Geländes gemäß den §§ 19 oder 20 dürfen damit verbundene Änderungen der Abflussverhältnisse keine Gefährdungen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen verursachen.

Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG)

§ 8

Rechtswirkung der Planungsinstrumente

(1) Verordnungen der Gemeinden auf Grund dieses Gesetzes (Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Bausperren) dürfen Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes nicht widersprechen. Zusätzlich dürfen Flächenwidmungspläne nicht dem örtlichen Entwicklungskonzept und Bebauungspläne nicht dem Flächenwidmungsplan und dem örtlichen Entwicklungskonzept widersprechen.

(2) Bewilligungen nach diesem Gesetz, Baubewilligungen und Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes dürfen diesem Gesetz und Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes nicht widersprechen.

(3) Abs. 2 gilt nicht bei Baubewilligungen und Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes, die auf Grundlage eines Festlegungsbescheides gemäß § 18 des Steiermärkischen Baugesetzes erlassen werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn eine Bausperre erlassen wurde.

(4) Vor der Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 29 Abs. 3 ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz sowie Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes zulässig, wenn

1. die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder

2. die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

(5) Baubewilligungen und Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes sowie Bewilligungen nach diesem Gesetz, die den Abs. 2 und 4 sowie § 9 Abs. 4, § 31 Abs. 11, § 33 Abs. 7, § 40 Abs. 8, § 45 Abs. 2 und § 47 Abs. 2 widersprechen, sind innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht (§ 68 Abs. 4 Z 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG).

[…]

§ 40

Bebauungsplanung

(1) Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Der Bebauungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung und einem Verordnungswortlaut. Zur Begründung ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen.

(2) Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

[…]

§ 41

Inhalt der Bebauungsplanung

(1) In den Bebauungsplänen sind jedenfalls ersichtlich zu machen und festzulegen (Mindestinhalt):

[…]

2. Festlegungen:

[…]

g) Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;

[…]