

TE Vwgh Erkenntnis 2016/5/24 2013/05/0200

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.05.2016

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1996 §54 Abs3 idF 8200-19;

BauO NÖ 1996 §54 Abs4;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;

BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und den Hofrat Dr. Moritz sowie die Hofrätin Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde des Dr. W G in S, vertreten durch Dr. Wolfgang Kunert, Rechtsanwalt in 2000 Stockerau, Th. Pampichler-Straße 1a, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 5. September 2013, Zl. RU1-BR-692/006-2013, betreffend Einwendungen im Bauverfahren (mitbeteiligte Parteien: 1. A S und 2. N S, beide in H, sowie 3. Stadtgemeinde H), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

1 Zur Vorgeschichte kann auf das hg. Erkenntnis vom 28. September 2010, Zl. 2008/05/0262, verwiesen werden. Daraus kann Folgendes zusammengefasst werden:

2 Mit Bescheid vom 24. März 2005 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde den erst- und zweitmitbeteiligten Parteien (im Folgenden: Bauwerber) gemäß § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 14 Z 1 und 7 der NÖ Bauordnung 1996 (im Folgenden: BO) die baubehördliche Bewilligung zur Ausführung des Projektes Abbruch, Zu- und Umbau beim bestehenden Wohnhaus sowie Neubau einer Garage auf einem näher bezeichneten Grundstück der KG H. 2 Mit Bescheid vom 24. März 2005 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde den erst- und zweitmitbeteiligten Parteien (im Folgenden: Bauwerber) gemäß Paragraph 23, Absatz eins, und 2 in Verbindung mit

Paragraph 14, Ziffer eins, und 7 der NÖ Bauordnung 1996 (im Folgenden: BO) die baubehördliche Bewilligung zur Ausführung des Projektes Abbruch, Zu- und Umbau beim bestehenden Wohnhaus sowie Neubau einer Garage auf einem näher bezeichneten Grundstück der KG H.

3 Mit dem am 5. Mai 2006 bei der mitbeteiligten Stadtgemeinde eingelangten Ansuchen der Bauwerber samt Auswechslungsplan wurde das in Rede stehende Projekt insbesondere dahingehend abgeändert, dass der Abstand des Wohnhauses zur rechten Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers nunmehr statt 3,0 m 2,55 m betragen solle.

4 Der Beschwerdeführer, dessen Grundstück unmittelbar an das Baugrundstück westlich angrenzt, erhob dagegen Einwendungen und machte insbesondere geltend, dass das nunmehr abgeänderte Bauvorhaben von der Umgebungsbebauung jedenfalls abweiche, weil im Bereich K. I.-Gasse/J. S.-Straße jeweils Seitenabstände von mindestens 3 m eingehalten würden und bei Nichteinhaltung des bisher bewilligten Seitenabstandes von 3 m eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls der Hauptfenster auf seiner Liegenschaft im Sinn des § 54 BO gegeben sei. 4 Der Beschwerdeführer, dessen Grundstück unmittelbar an das Baugrundstück westlich angrenzt, erhob dagegen Einwendungen und machte insbesondere geltend, dass das nunmehr abgeänderte Bauvorhaben von der Umgebungsbebauung jedenfalls abweiche, weil im Bereich K. römisch eins.-Gasse/J. S.-Straße jeweils Seitenabstände von mindestens 3 m eingehalten würden und bei Nichteinhaltung des bisher bewilligten Seitenabstandes von 3 m eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls der Hauptfenster auf seiner Liegenschaft im Sinn des Paragraph 54, BO gegeben sei.

5 Der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde erteilte diesem Bauvorhaben mit Bescheid vom 2. Juni 2006 die baubehördliche Bewilligung.

6 In der Folge wurden die die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers jeweils abweisenden Bescheide des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde von der belangten Behörde mit Bescheiden vom 3. April 2007 und vom 9. Jänner 2008 aufgehoben und die Angelegenheit jeweils an diesen zurückverwiesen (1. und 2. Vorstellungsbescheid), weil die Frage der Einhaltung des Lichteinfalles unter 45 Grad durch den geplanten Zubau auf dem Baugrundstück im Hinblick auf Hauptfenster zukünftiger zulässiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück nicht schlüssig geklärt worden sei.

7 Nach Durchführung ergänzender Ermittlungen wurde die Berufung des Beschwerdeführers mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 26. März 2008 neuerlich abgewiesen. Mit dem angeführten hg. Erkenntnis vom 28. September 2010 wurde der Bescheid der belangten Behörde vom 17. Oktober 2008 (3. Vorstellungsbescheid), mit welchem die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen wurde, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof führte dazu näher aus, dass sich der Begriff "zulässiges Gebäude" in § 54 BO nach der hg. Judikatur nicht nur auf Hauptfenster bestehender (bewilligter oder als konsensgemäß zu beurteilender) Gebäude auf dem Nachbargrundstück bezieht, sondern auch auf zukünftige bewilligungsfähige Gebäude. Weiters stelle § 54 zweiter Fall BO auf das konkrete Vorhaben ab und nicht auf eine (fiktive) Wandhöhe. Es wäre daher zu klären, ob bei der zukünftigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück Hauptfenster in Richtung des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens und in welcher Entfernung zulässig seien. Dabei wären die tiefstgelegenen Hauptfenster auf dem Nachbargrundstück zu ermitteln und zu prüfen, ob das vorliegende Bauvorhaben den gemäß § 54 BO geforderten Lichteinfall unter 45 Grad auf diese fiktiven Hauptfenster beeinträchtigt. 7 Nach Durchführung ergänzender Ermittlungen wurde die Berufung des Beschwerdeführers mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 26. März 2008 neuerlich abgewiesen. Mit dem angeführten hg. Erkenntnis vom 28. September 2010 wurde der Bescheid der belangten Behörde vom 17. Oktober 2008 (3. Vorstellungsbescheid), mit welchem die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen wurde, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof führte dazu näher aus, dass sich der Begriff "zulässiges Gebäude" in Paragraph 54, BO nach der hg. Judikatur nicht nur auf Hauptfenster bestehender (bewilligter oder als konsensgemäß zu beurteilender) Gebäude auf dem Nachbargrundstück bezieht, sondern auch auf zukünftige bewilligungsfähige Gebäude. Weiters stelle Paragraph 54, zweiter Fall BO auf das konkrete Vorhaben ab und nicht auf eine (fiktive) Wandhöhe. Es wäre daher zu klären, ob bei der zukünftigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück Hauptfenster in Richtung des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens und in welcher Entfernung zulässig seien. Dabei wären die tiefstgelegenen Hauptfenster auf dem Nachbargrundstück zu ermitteln und zu prüfen, ob das vorliegende Bauvorhaben den gemäß Paragraph 54, BO geforderten Lichteinfall unter 45 Grad auf diese fiktiven Hauptfenster beeinträchtigt.

8 Nach Behebung seines Bescheides vom 26. März 2008 durch die belangte Behörde mit deren Bescheid vom 22. Dezember 2010 (4. Vorstellungsbescheid) führte der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durch, in welchem der bautechnische Amtssachverständige in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 18. Mai 2011 von einem zulässigen Gebäude auf dem Nachbargrundstück mit einer (nach dem Umgebungsbereich) maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9 m und - in sinngemäßer Anwendung der Bestimmung des § 50 BO über den Bauwuch - 8 Nach Behebung seines Bescheides vom 26. März 2008 durch die belangte Behörde mit deren Bescheid vom 22. Dezember 2010 (4. Vorstellungsbescheid) führte der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durch, in welchem der bautechnische Amtssachverständige in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 18. Mai 2011 von einem zulässigen Gebäude auf dem Nachbargrundstück mit einer (nach dem Umgebungsbereich) maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9 m und - in sinngemäßer Anwendung der Bestimmung des Paragraph 50, BO über den Bauwuch -

von einem einzuhaltenden Seitenabstand von 4,5 m ausging. Das zulässige tiefstgelegene (fiktive) Hauptfenster liege bei diesem Gebäude in 1 m Höhe der Außenwand. Unter Berücksichtigung des höheren Niveaus des Nachbargrundstückes und unter Beachtung der geplanten Gebäudehöhe von 7,64 m seien Hauptfenster ab dem gewachsenen Niveau (exklusive der Brüstungshöhe von 1 m) ab einem Seitenabstand von 4,90 m zulässig. Es komme somit zu keiner Beeinträchtigung des Lichteinfalles auf zulässige Hauptfenster auf dem Grundstück des Beschwerdeführers in tiefstliegender Ausführung weder mit noch ohne Berücksichtigung des Bauvorhabens.

9 Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. September 2011 wurde die Berufung des Beschwerdeführers neuerlich abgewiesen. In der Begründung stützte sich die Baubehörde insbesondere auf das Gutachten vom 18. August 2011 und wies zur gleichen Behandlung betreffend zulässige Gebäude auf den beiden benachbarten Grundstücken darauf hin, dass der verfahrensgegenständliche Zubau deshalb in einem Abstand von 2,55 m zulässig sei, da er kein Hauptfenster, sondern nur Nebenfenster aufweise.

10 Der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 4. Juni 2012 (5. Vorstellungsbescheid) Folge und verwies die Angelegenheit neuerlich an den Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde zurück. Tragender Aufhebungsgrund war, dass die Berufungsbehörde § 54 BO nicht in der durch die Novelle LGBL 8200-19 geänderten Fassung, die am 16. Mai 2011 kundgemacht worden sei und keine Übergangsbestimmung enthalte, angewendet habe. Es komme nach dieser Bestimmung im Baulandbereich ohne Bebauungsplan nur mehr die Verwirklichung der abgeleiteten gesetzlich vorgesehenen Bebauungsweisen und Bauklassen in Betracht und es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Berufungsbehörde bei Beachtung der geltenden Rechtslage zu einer anderen Entscheidung gekommen wäre. 10 Der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 4. Juni 2012 (5. Vorstellungsbescheid) Folge und verwies die Angelegenheit neuerlich an den Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde zurück. Tragender Aufhebungsgrund war, dass die Berufungsbehörde Paragraph 54, BO nicht in der durch die Novelle Landesgesetzblatt 8200, -19 geänderten Fassung, die am 16. Mai 2011 kundgemacht worden sei und keine Übergangsbestimmung enthalte, angewendet habe. Es komme nach dieser Bestimmung im Baulandbereich ohne Bebauungsplan nur mehr die Verwirklichung der abgeleiteten gesetzlich vorgesehenen Bebauungsweisen und Bauklassen in Betracht und es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Berufungsbehörde bei Beachtung der geltenden Rechtslage zu einer anderen Entscheidung gekommen wäre.

11 In seinem ergänzenden Gutachten vom 21. August 2012 stellte der bautechnische Amtssachverständige im Lichte des § 54 Abs. 4 BO fest, dass das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Anordnung auf dem Grundstück und seiner Gebäudehöhe dem Charakter der Bebauung im definierten Umgebungsbereich entspreche. Es gäbe im Umgebungsbereich Seitenabstände von ca. 2,65 m bis 6,00 m und Gebäudehöhen, die in die Bauklassen I und II fielen. Im Hinblick auf die Einhaltung des Lichteinfalles unter 45 Grad führte er aus, dass der geplante Zubau 7,65 m vom Nachbargebäude entfernt gelegen sei. Das Nachbargebäude weise einen Abstand von 5,10 m von der Grundstücksgrenze auf. In der relevanten Fassade des Nachbargebäudes seien Hauptfenster erst in einer Architekturbauhöhe von 2,92 m vorhanden. Auf Grund dieser Abmessungen sei der Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster dieses Nachbargebäudes nicht beeinträchtigt. 11 In seinem ergänzenden Gutachten vom 21. August 2012 stellte der bautechnische Amtssachverständige im Lichte des Paragraph 54, Absatz 4, BO fest, dass das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Anordnung auf dem Grundstück und seiner Gebäudehöhe dem Charakter der Bebauung im definierten Umgebungsbereich entspreche. Es gäbe im Umgebungsbereich Seitenabstände von

ca. 2,65 m bis 6,00 m und Gebäudehöhen, die in die Bauklassen römisch eins und römisch zwei fielen. Im Hinblick auf die Einhaltung des Lichteinfalles unter 45 Grad führte er aus, dass der geplante Zubau 7,65 m vom Nachbargebäude entfernt gelegen sei. Das Nachbargebäude weise einen Abstand von 5,10 m von der Grundstücksgrenze auf. In der relevanten Fassade des Nachbargebäudes seien Hauptfenster erst in einer Architekturböhe von 2,92 m vorhanden. Auf Grund dieser Abmessungen sei der Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster dieses Nachbargebäudes nicht beeinträchtigt.

12 Mit Bescheid vom 11. Dezember 2012 wies der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde die Berufung des Beschwerdeführers neuerlich als unbegründet ab. In der Begründung stützte sich die Behörde auf das angeführte Gutachten vom 21. August 2012 und führte zum Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster aus, dass in der relevanten Fassade des auf dem Nachbargrund bestehenden Gebäudes unbestritten bewilligte Hauptfenster erst in einer Architekturböhe von 2,92 m vorhanden seien. Da der geplante Zubau insgesamt in einer Entfernung von 7,65 m vom Nachbargebäude gelegen sei, werde damit keine Beeinträchtigung des Lichteinfalles unter 45 Grad auf die (bereits) bewilligten Hauptfenster des Nachbargebäudes bewirkt.

13 Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Begründend führte sie nach Darstellung des Verfahrensganges und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, dass im Zeitpunkt der Entscheidung der Berufungsbehörde § 54 BO in der Fassung LGBI 8200-19 mangels einer dem entgegenstehenden Übergangsbestimmung anzuwenden gewesen sei. § 77 Abs. 1 BO komme im Hinblick auf die vom Landesgesetzgeber immer wieder vorgesehenen Übergangsbestimmungen keine generelle Anwendbarkeit zu. Auf der Grundlage des zuletzt eingeholten Gutachtens vom 21. August 2012 sei davon auszugehen, dass, da in der Gebäudefront des Nachbargebäudes, die 5,10 m von der Grundgrenze entfernt sei, Hauptfenster erst in einer Architekturböhe von 2,92 m angeordnet seien, der Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster nicht beeinträchtigt werde. Diesem schlüssigen Gutachten sei der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Bei der Überprüfung des Lichteinfalles sei nach der nunmehrigen Rechtslage nur mehr auf bestehende Hauptfenster Bedacht zu nehmen. Da sich solche im vorliegenden Fall erst in einer Höhe von 2,92 m befänden, könne eine Beeinträchtigung nicht gegeben sein. Andere Hauptfenster in geringerer Höhe seien derzeit weder ausgeführt noch bewilligt.

13 Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Begründend führte sie nach Darstellung des Verfahrensganges und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, dass im Zeitpunkt der Entscheidung der Berufungsbehörde Paragraph 54, BO in der Fassung Landesgesetzblatt 8200, -19 mangels einer dem entgegenstehenden Übergangsbestimmung anzuwenden gewesen sei. Paragraph 77, Absatz eins, BO komme im Hinblick auf die vom Landesgesetzgeber immer wieder vorgesehenen Übergangsbestimmungen keine generelle Anwendbarkeit zu. Auf der Grundlage des zuletzt eingeholten Gutachtens vom 21. August 2012 sei davon auszugehen, dass, da in der Gebäudefront des Nachbargebäudes, die 5,10 m von der Grundgrenze entfernt sei, Hauptfenster erst in einer Architekturböhe von 2,92 m angeordnet seien, der Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster nicht beeinträchtigt werde. Diesem schlüssigen Gutachten sei der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Bei der Überprüfung des Lichteinfalles sei nach der nunmehrigen Rechtslage nur mehr auf bestehende Hauptfenster Bedacht zu nehmen. Da sich solche im vorliegenden Fall erst in einer Höhe von 2,92 m befänden, könne eine Beeinträchtigung nicht gegeben sein. Andere Hauptfenster in geringerer Höhe seien derzeit weder ausgeführt noch bewilligt.

14 In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes oder Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften begehrt.

15 Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

16 Gemäß § 79 Abs. 11 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, idF BGBl. I Nr. 122/2013 sind auf das vorliegende mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

16 Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung

Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, sind auf das vorliegende mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

17 § 54 BO, LGBl. 8200-0, in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung LGBl. 8200-19, die am 17. Mai 2011 in Kraft getreten ist, lautet (auszugsweise) wie folgt: 17 Paragraph 54, BO, Landesgesetzblatt 8200, -0, in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt 8200, -19, die am 17. Mai 2011 in Kraft getreten ist, lautet (auszugsweise) wie folgt:

"§ 54

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

1. (1) Absatz eins, Ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.
Die Umgebung umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus zur Gänze innerhalb einer Entfernung von 100 m liegen.

Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen I und II, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls nicht erforderlich. Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen römisch eins und römisch zwei, liegt unbeschadet des Absatz 4, eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls nicht erforderlich.
2. (2) Absatz 2, Ist die Feststellung der Mehrheit einer abgeleiteten Bebauungsweise oder der Mehrheit einer abgeleiteten Bauklasse in der Umgebung nicht möglich, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten mehrerer abgeleiteter Bebauungsweisen oder mehrerer abgeleiteter Bauklassen einer dieser Bebauungsweisen oder Bauklassen entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten die letzten beiden Sätze des Abs. 1 sinngemäß. Ist die Feststellung der Mehrheit einer abgeleiteten Bebauungsweise oder der Mehrheit einer abgeleiteten Bauklasse in der Umgebung nicht möglich, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten mehrerer abgeleiteter Bebauungsweisen oder mehrerer abgeleiteter Bauklassen einer dieser Bebauungsweisen oder Bauklassen entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten die letzten beiden Sätze des Absatz eins, sinngemäß.
3. (3) Absatz 3, Für die Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten - nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude gemäß Abs. 1 und 2 abgeleiteten Bebauungsweise und abgeleiteten Bauklasse - dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sinngemäß, wobei diese den Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen. Für die Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten - nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude gemäß Absatz eins, und 2 abgeleiteten Bebauungsweise und abgeleiteten Bauklasse - dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude

und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sinngemäß, wobei diese den Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

4. (4) Absatz 4, Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und der Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

..."

§ 77 Abs. 1 erster Satz BO in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Berufungsbehörde maßgeblichen Fassung LGBl 8200-0 lautet: Paragraph 77, Absatz eins, erster Satz BO in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Berufungsbehörde maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt 8200, -0 lautet:

1. "(1) Absatz eins, Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen."

18 Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde insbesondere geltend, dass im Hinblick darauf, dass der Seitenabstand des Bauvorhabens unter Berücksichtigung des Vollwärmeschutzes nur 2,39 m ausmache, der Lichteinfall unter 45 Grad im Sinn des § 54 BO nicht eingehalten werde. 18 Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde insbesondere geltend, dass im Hinblick darauf, dass der Seitenabstand des Bauvorhabens unter Berücksichtigung des Vollwärmeschutzes nur 2,39 m ausmache, der Lichteinfall unter 45 Grad im Sinn des Paragraph 54, BO nicht eingehalten werde.

19 Diesem Vorbringen kommt im Ergebnis Berechtigung zu. 20 Zunächst ist festzustellen, dass im Beschwerdefall - wie die belangte Behörde schon in ihrem bindenden

5. Vorstellungsbescheid zutreffend ausgeführt hat - § 54 BO in der Fassung der Novelle LGBl. 8200-19, die am 17. Mai 2011 in Kraft getreten ist, anzuwenden war. Eine Übergangsbestimmung enthält diese Novelle zur BO nicht. § 77 Abs. 1 erster Satz BO bezieht sich nach seinem Wortlaut (arg.: "Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren ...") auf die BO in der Stammfassung LGBl. 8200-0, die am 1. Jänner 1997 in Kraft getreten ist (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 19. September 2000, ZI. 2000/05/0111). 5. Vorstellungsbescheid zutreffend ausgeführt hat - Paragraph 54, BO in der Fassung der Novelle LGBl. 8200-19, die am 17. Mai 2011 in Kraft getreten ist, anzuwenden war. Eine Übergangsbestimmung enthält diese Novelle zur BO nicht. Paragraph 77, Absatz eins, erster Satz BO bezieht sich nach seinem Wortlaut (arg.: "Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren ...") auf die BO in der Stammfassung LGBl. 8200-0, die am 1. Jänner 1997 in Kraft getreten ist vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 19. September 2000, ZI. 2000/05/0111).

21 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 54 Abs. 3 BO in der novellierten Fassung (LGBl. 8200-19) im Zusammenhang mit der Regelung des § 6 Abs. 2 Z 3 BO kommt eine Verletzung der Nachbarrechte im gegebenen Zusammenhang dann in Frage, wenn durch eine Verletzung der Regelung betreffend die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch und die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe der Lichteinfall im Sinn des § 6 Abs. 2 Z 3 BO für Hauptfenster der zulässigen (bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen) Gebäude der Nachbarn beeinträchtigt wäre (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. September 2015, ZI. 2013/05/0096, mwN). Weiters hat der Verwaltungsgerichtshof bereits zum Ausdruck gebracht, dass ein alleiniges Abstellen auf bewilligte Hauptfenster von Gebäuden auf Nachbargrundstücken zu unsachlichen Ergebnissen führen würde (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, ZI. 2012/05/0101). Auch eine gleichheitskonforme Auslegung gebietet daher im vorliegenden Fall in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Z 3 BO das dargelegte Verständnis von § 54 Abs. 3 und 4 BO bezüglich der dort jeweils verankerten Einhaltung des Lichteinfalles unter 45 Grad betreffend Nachbargrundstücke. 21 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Paragraph 54, Absatz 3, BO in der novellierten Fassung (LGBl. 8200-19) im Zusammenhang mit der Regelung des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, BO kommt eine Verletzung der Nachbarrechte im gegebenen Zusammenhang dann in Frage, wenn durch eine Verletzung der Regelung betreffend die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch und die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe der Lichteinfall im Sinn des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, BO für Hauptfenster der zulässigen (bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen) Gebäude der Nachbarn beeinträchtigt wäre vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 29. September 2015, ZI. 2013/05/0096, mwN). Weiters hat der Verwaltungsgerichtshof bereits zum Ausdruck gebracht, dass ein alleiniges Abstellen auf bewilligte Hauptfenster von Gebäuden auf Nachbargrundstücken zu unsachlichen Ergebnissen führen würde vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014,

Zl. 2012/05/0101). Auch eine gleichheitskonforme Auslegung gebietet daher im vorliegenden Fall in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, BO das dargelegte Verständnis von Paragraph 54, Absatz 3, und 4 BO bezüglich der dort jeweils verankerten Einhaltung des Lichteinfalles unter 45 Grad betreffend Nachbargrundstücke.

22 Indem die belangte Behörde im Beschwerdefall, gestützt auf das entsprechende Gutachten des Amtssachverständigen vom 21. August 2012, bei der Prüfung der Einhaltung des Lichteinfalles unter 45 Grad im Sinn des § 54 BO nur auf bewilligte Hauptfenster des bestehenden Nachbargebäudes abgestellt hat, belastete sie ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. 22 Indem die belangte Behörde im Beschwerdefall, gestützt auf das entsprechende Gutachten des Amtssachverständigen vom 21. August 2012, bei der Prüfung der Einhaltung des Lichteinfalles unter 45 Grad im Sinn des Paragraph 54, BO nur auf bewilligte Hauptfenster des bestehenden Nachbargebäudes abgestellt hat, belastete sie ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

23 Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben. 23 Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

24 Für das fortzusetzende Verfahren wird bemerkt, dass bei der Beurteilung der Frage der Hauptfenster von zukünftig bewilligungsfähigen Gebäuden auf dem Nachbargrundstück beachtet werden muss, dass das Nachbargrundstück ebenfalls im ungeregelten Baulandbereich gemäß § 54 BO liegt. Die Zulässigkeit eines Neu- oder Zubaus eines Hauptgebäudes auf dem Nachbargrundstück ist daher auch anhand der Regelungen des § 54 BO abzuleiten. Diese Prüfung darf sich demnach nicht nur auf ein Nachbargebäude mit einer nach dem Umgebungsbereich maximal zulässigen Gebäudehöhe (hier: 9 m) und einem daraus nach § 50 BO abgeleiteten Seitenabstand beschränken. Vielmehr müssen bei dieser Prüfung auch Nachbargebäude mit geringeren Gebäudehöhen und geringeren Seitenabständen, die gleichfalls ausgehend von der Bebauung im Umgebungsbereich gemäß § 54 BO zulässig wären, in den Blick genommen werden. 24 Für das fortzusetzende Verfahren wird bemerkt, dass bei der Beurteilung der Frage der Hauptfenster von zukünftig bewilligungsfähigen Gebäuden auf dem Nachbargrundstück beachtet werden muss, dass das Nachbargrundstück ebenfalls im ungeregelten Baulandbereich gemäß Paragraph 54, BO liegt. Die Zulässigkeit eines Neu- oder Zubaus eines Hauptgebäudes auf dem Nachbargrundstück ist daher auch anhand der Regelungen des Paragraph 54, BO abzuleiten. Diese Prüfung darf sich demnach nicht nur auf ein Nachbargebäude mit einer nach dem Umgebungsbereich maximal zulässigen Gebäudehöhe (hier: 9 m) und einem daraus nach Paragraph 50, BO abgeleiteten Seitenabstand beschränken. Vielmehr müssen bei dieser Prüfung auch Nachbargebäude mit geringeren Gebäudehöhen und geringeren Seitenabständen, die gleichfalls ausgehend von der Bebauung im Umgebungsbereich gemäß Paragraph 54, BO zulässig wären, in den Blick genommen werden.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013, in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014 weiter anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren war abzuweisen, weil die für Beschwerden zu entrichtende Gebühr gemäß § 24 Abs. 3 Z 2 VwGG lediglich EUR 240,-- betrug. Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, Aufwandersatzverordnung 2014, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014, weiter anzuwendenden Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Das Mehrbegehren war abzuweisen, weil die für Beschwerden zu entrichtende Gebühr gemäß Paragraph 24, Absatz 3, Ziffer 2, VwGG lediglich EUR 240,-- betrug.

Wien, am 24. Mai 2016

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2016:2013050200.X00

Im RIS seit

21.06.2016

Zuletzt aktualisiert am

22.06.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at