

TE Vwgh Erkenntnis 2009/12/15 2008/05/0251

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.12.2009

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

BauO NÖ 1996 §14 Z1;

BauO NÖ 1996 §50 Abs3;

BauO NÖ 1996 §50;

BauRallg;

VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Mag. B W in Mödling, vertreten durch Mag. Ludwig Redtensteiner, Rechtsanwalt in 3340 Waidhofen/Ybbs, Unterer Stadtplatz 27, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 8. Oktober 2008, Zl. RU1-BR-994/001-2008, betreffend Versagung der Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. Ing. K S in Breitenfurt bei Wien, vertreten durch Dr. Rainer Handl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Franziskanerplatz 1/10,

2. Stadtgemeinde Mödling in 2340 Mödling, Pfarrgasse 9), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Ing. K S Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des an der öffentlichen Verkehrsfläche Brixnergasse liegenden Grundstückes Nr. 1119/71, KG Mödling, und des im Süden angrenzenden ebenfalls an der Brixnergasse liegenden Grundstückes Nr. 1119/70, KG Mödling. Beide Grundstücke liegen im Bauland Wohngebiet. Nach dem bestehenden Bebauungsplan

ist für beide Grundstücke offene Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m sowie einer 25 %igen Bebaubarkeit angeordnet. Zur öffentlichen Verkehrsfläche Brixnergasse ist eine Baufluchtlinie 4 m von der Straßengrundgrenze entfernt vorgeschrieben.

Auf dem Grundstück Nr. 1119/71 ist entlang der Baufluchtlinie rund 1 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt ein mit Bescheid des Bürgermeisters vom 3. Oktober 1930 genehmigtes Gebäude errichtet.

Mit Ansuchen vom 28. Juni 2007 beantragte der Beschwerdeführer die baubehördliche Bewilligung "für den Um- und Zubau eines Einfamilienhauses und der Errichtung einer Garage" auf den vorbezeichneten Grundstücken. Die Garage soll auf dem Grundstück Nr. 1119/70 errichtet werden. Die Zu- und Umbaumaßnahmen sind beim bestehenden Haus auf Grundstück Nr. 1119/71 vorgesehen.

Der Eigentümer des nördlich an das Baugrundstück grenzenden Grundstückes Nr. 1119/72, auf welchem ca. 3 m vom Baugrundstück entfernt das Gebäude mit der Grundstücksnummer .2105 errichtet ist, erhob gegen das Bauvorhaben Einwendungen. Durch die Errichtung einer Giebelwand in 1 m Abstand von der Grundgrenze sowie durch die vorgesehenen Dachvorbauten käme es zu einer Verschlechterung des Lichteinfalls für die südseitig gelegenen Wohnräume seines Hauses. Die bestehenden Dachneigungen und -höhen müssten beibehalten werden. Der vorgesehene Balkon müsse kleiner gestaltet werden.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 17. Dezember 2007 wurde der Antrag auf Baubewilligung abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass die den Nachbarn zugewandte nördliche Gebäudefront bereits derzeit eine Gebäudehöhe von ca. 8 m aufweise und nunmehr in Form einer Giebelwand erhöht werden solle. Gemäß § 50 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 müsse jedoch der seitliche Bauwich im geregelten Baulandbereich der halben Gebäudehöhe entsprechen und mindestens 3 m betragen. Ein geringerer Bauwich sei nur dann zulässig, wenn dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich sei, der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbarbauplätzen gewährleistet sei und keine hygienischen oder brandtechnischen Bedenken bestünden. Die Giebelfront solle plangemäß nunmehr im Mittel um ca. 1,90 m überschritten werden, sodass sich gemäß § 53 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 an dieser Front eine mittlere Höhe der Giebelfront von ca. 9,90 m ergeben würde. Dies würde einen seitlichen Bauwich von mindestens 4,95 m erfordern. Der tatsächliche Abstand betrage jedoch nur ca. 1 m. Der freie Lichteinfall unter 45 Grad wäre durch die geplante Überschreitung der Gebäudehöhe nicht mehr gewährleistet. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 17. Dezember 2007 wurde der Antrag auf Baubewilligung abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass die den Nachbarn zugewandte nördliche Gebäudefront bereits derzeit eine Gebäudehöhe von ca. 8 m aufweise und nunmehr in Form einer Giebelwand erhöht werden solle. Gemäß Paragraph 50, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 müsse jedoch der seitliche Bauwich im geregelten Baulandbereich der halben Gebäudehöhe entsprechen und mindestens 3 m betragen. Ein geringerer Bauwich sei nur dann zulässig, wenn dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich sei, der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbarbauplätzen gewährleistet sei und keine hygienischen oder brandtechnischen Bedenken bestünden. Die Giebelfront solle plangemäß nunmehr im Mittel um ca. 1,90 m überschritten werden, sodass sich gemäß Paragraph 53, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 an dieser Front eine mittlere Höhe der Giebelfront von ca. 9,90 m ergeben würde. Dies würde einen seitlichen Bauwich von mindestens 4,95 m erfordern. Der tatsächliche Abstand betrage jedoch nur ca. 1 m. Der freie Lichteinfall unter 45 Grad wäre durch die geplante Überschreitung der Gebäudehöhe nicht mehr gewährleistet.

Auf Grund der dagegen erhobenen Berufung erstattete die bautechnische Amtssachverständige am 21. April 2008 auftragsgemäß ihr Gutachten, in welchem sie ausführte, dass die Gebäudehöhe an der nordseitigen Front derzeit 8 m und der Bauwich an dieser Seite des Gebäudes 1 m betrage. Für den Bauplatz habe im Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens keine Schutzzonenverordnung gemäß § 69 Abs. 2 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 und auch keine Festlegung hinsichtlich eines sonstigen erhaltungswürdigen Altortgebietes nach § 69 Abs. 2 Z. 2 leg. cit. bestanden. Aus dem Kataster- bzw. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergebe sich, dass die Gebäude sämtlicher Liegenschaften in der Brixnergasse in offener Bauweise errichtet worden seien und auch einen entsprechenden Bauwich einhielten. Ein geringerer Bauwich sei bei dem Baugrundstück zur Wahrung des Charakters der Bebauung eines zusammenhängend bebauten Gebietes nicht erforderlich. Gemäß § 53 NÖ Bauordnung 1996 sei die Gebäudehöhe nach der mittleren

Höhe der Gebäudefront zu bemessen. Die Gebäudefront werde nach unten bei Gebäudefronten an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront begrenzt. Im Einreichplan vom 27. Juni 2007 werde eine Gebäudehöhe von 8 m mit einem 50 %igen Steildach als Bestand ausgewiesen, wobei das Steildach durch eine Giebelfront, die im Mittel um 1,90 m überhöht werde, ersetzt werden solle. Bei Erhöhung der derzeitigen Gebäudefront mittels Giebels werde eine mittlere Gebäudehöhe von 9,90 m erreicht, wodurch auf Grund des geringen Bauwuchs von nur 1 m die Belichtung zulässiger (zukünftig bewilligungsfähiger) Gebäude nicht mehr gewährleistet sei. Zudem stehe der vorhandene Bauwuch mit 1 m den Bestimmungen des § 50 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 entgegen; der Bauwuch müsste bei der neu zu errichtenden Giebelwand die halbe Gebäudehöhe, das seien 4,95 m, aufweisen. Auf Grund der dagegen erhobenen Berufung erstattete die bautechnische Amtssachverständige am 21. April 2008 auftragsgemäß ihr Gutachten, in welchem sie ausführte, dass die Gebäudehöhe an der nordseitigen Front derzeit 8 m und der Bauwuch an dieser Seite des Gebäudes 1 m betrage. Für den Bauplatz habe im Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens keine Schutzzonenverordnung gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 1996 und auch keine Festlegung hinsichtlich eines sonstigen erhaltungswürdigen Altortgebietes nach Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 2, leg. cit. bestanden. Aus dem Kataster- bzw. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergebe sich, dass die Gebäude sämtlicher Liegenschaften in der Brixnergasse in offener Bauweise errichtet worden seien und auch einen entsprechenden Bauwuch einhielten. Ein geringerer Bauwuch sei bei dem Baugrundstück zur Wahrung des Charakters der Bebauung eines zusammenhängend bebauten Gebietes nicht erforderlich. Gemäß Paragraph 53, NÖ Bauordnung 1996 sei die Gebäudehöhe nach der mittleren Höhe der Gebäudefront zu bemessen. Die Gebäudefront werde nach unten bei Gebäudefronten an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront begrenzt. Im Einreichplan vom 27. Juni 2007 werde eine Gebäudehöhe von 8 m mit einem 50 %igen Steildach als Bestand ausgewiesen, wobei das Steildach durch eine Giebelfront, die im Mittel um 1,90 m überhöht werde, ersetzt werden solle. Bei Erhöhung der derzeitigen Gebäudefront mittels Giebels werde eine mittlere Gebäudehöhe von 9,90 m erreicht, wodurch auf Grund des geringen Bauwuchs von nur 1 m die Belichtung zulässiger (zukünftig bewilligungsfähiger) Gebäude nicht mehr gewährleistet sei. Zudem stehe der vorhandene Bauwuch mit 1 m den Bestimmungen des Paragraph 50, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 entgegen; der Bauwuch müsste bei der neu zu errichtenden Giebelwand die halbe Gebäudehöhe, das seien 4,95 m, aufweisen.

Der Beschwerdeführer gab hiezu eine Stellungnahme ab.

Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 12. Juni 2008 wurde die Berufung des Beschwerdeführers abgewiesen. Das Bauvorhaben entspreche nicht den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 hinsichtlich der Gebäudehöhe, da die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Giebelfronten um 0,9 m überschritten werde. Es entspreche auch nicht den Regelungen betreffend den Bauwuch. Der Bauwuch habe bei der offenen Bebauungsweise mindestens 3 m zu betragen und müsse mindestens der halben Gebäudehöhe zu entsprechen. Die Ausnahmebestimmung des § 50 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 sei auf Grund der Feststellungen im Gutachten nicht anzuwenden. Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 12. Juni 2008 wurde die Berufung des Beschwerdeführers abgewiesen. Das Bauvorhaben entspreche nicht den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 hinsichtlich der Gebäudehöhe, da die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Giebelfronten um 0,9 m überschritten werde. Es entspreche auch nicht den Regelungen betreffend den Bauwuch. Der Bauwuch habe bei der offenen Bebauungsweise mindestens 3 m zu betragen und müsse mindestens der halben Gebäudehöhe zu entsprechen. Die Ausnahmebestimmung des Paragraph 50, Absatz 3, NÖ Bauordnung 1996 sei auf Grund der Feststellungen im Gutachten nicht anzuwenden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungswesentlich führte die belangte Behörde aus, die gegenständliche Liegenschaft des Beschwerdeführers sehe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bebauungsweise vor. Ein geringerer Bauwuch als die halbe Gebäudehöhe sei daher nur nach den Bestimmungen des § 50 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 möglich, wobei die Voraussetzungen der Z. 1 bis 3 kumulativ vorliegen müssten. Selbst wenn man davon ausgehe, dass auf die Belichtung

keine Rücksicht zu nehmen sei, weil diese auf Grund der vorhandenen Bebauung auch für zulässige Gebäude nicht gegeben sein könne, wäre ein geringerer Bauwich als die halbe Gebäudehöhe nur in einer Schutzzone, in einem erhaltungswürdigen Altortgebiet oder in einem zusammenhängend bebauten Ortsgebiet möglich. Solche Verhältnisse seien hier aber nicht gegeben. Die Einreichunterlagen zeigten deutlich, dass im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft die offene Bebauung vorherrsche, wobei in der Nachbarschaft ein Bauwich im Ausmaß von 3 m oder knapp darunter eingehalten werde. Nur die Gebäude auf den gegenständlichen Grundstücken lägen in einem auffallend geringen Abstand zueinander. Wenn der Beschwerdeführer vorbringe, dass in der Nachbarschaft unter den gleichen Voraussetzungen eine Ausnahme gemäß § 50 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 zur Anwendung gekommen sei, könne dies zu keiner anderen Beurteilung führen. Selbst wenn eine solche Ausnahme gewährt worden wäre, wäre für den Beschwerdeführer daraus kein Recht auf eine gleichartige - unter Umständen nicht der NÖ Bauordnung 1996 entsprechende - Behandlung abzuleiten. Es stehe jedoch fest, dass die Voraussetzungen des § 50 Abs. 3 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 im vorliegenden Fall fehlten. Insofern sei auch das Gutachten der Amtssachverständigen vollständig, schlüssig und anhand des im Bauakt liegenden Lageplans jederzeit nachvollziehbar. Auch unter der Annahme einer entsprechenden Belichtung für zukünftige zulässige Hauptfenster in Gebäuden auf den Nachbargrundstücken wäre ein geringerer Bauwich nur unter der Voraussetzung möglich, dass dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängenden bebauten Ortsgebieten erforderlich sei. Gerade diese Voraussetzungen seien aber hier nicht gegeben, wofür auch die Festlegung einer offenen Bebauungsweise für den gegenständlichen Bereich spreche. Entscheidungswesentlich führte die belangte Behörde aus, die gegenständliche Liegenschaft des Beschwerdeführers sehe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bebauungsweise vor. Ein geringerer Bauwich als die halbe Gebäudehöhe sei daher nur nach den Bestimmungen des Paragraph 50, Absatz 3, NÖ Bauordnung 1996 möglich, wobei die Voraussetzungen der Ziffer eins bis 3 kumulativ vorliegen müssten. Selbst wenn man davon ausgehe, dass auf die Belichtung keine Rücksicht zu nehmen sei, weil diese auf Grund der vorhandenen Bebauung auch für zulässige Gebäude nicht gegeben sein könne, wäre ein geringerer Bauwich als die halbe Gebäudehöhe nur in einer Schutzzone, in einem erhaltungswürdigen Altortgebiet oder in einem zusammenhängend bebauten Ortsgebiet möglich. Solche Verhältnisse seien hier aber nicht gegeben. Die Einreichunterlagen zeigten deutlich, dass im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft die offene Bebauung vorherrsche, wobei in der Nachbarschaft ein Bauwich im Ausmaß von 3 m oder knapp darunter eingehalten werde. Nur die Gebäude auf den gegenständlichen Grundstücken lägen in einem auffallend geringen Abstand zueinander. Wenn der Beschwerdeführer vorbringe, dass in der Nachbarschaft unter den gleichen Voraussetzungen eine Ausnahme gemäß Paragraph 50, Absatz 3, NÖ Bauordnung 1996 zur Anwendung gekommen sei, könne dies zu keiner anderen Beurteilung führen. Selbst wenn eine solche Ausnahme gewährt worden wäre, wäre für den Beschwerdeführer daraus kein Recht auf eine gleichartige - unter Umständen nicht der NÖ Bauordnung 1996 entsprechende - Behandlung abzuleiten. Es stehe jedoch fest, dass die Voraussetzungen des Paragraph 50, Absatz 3, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 1996 im vorliegenden Fall fehlten. Insofern sei auch das Gutachten der Amtssachverständigen vollständig, schlüssig und anhand des im Bauakt liegenden Lageplans jederzeit nachvollziehbar. Auch unter der Annahme einer entsprechenden Belichtung für zukünftige zulässige Hauptfenster in Gebäuden auf den Nachbargrundstücken wäre ein geringerer Bauwich nur unter der Voraussetzung möglich, dass dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängenden bebauten Ortsgebieten erforderlich sei. Gerade diese Voraussetzungen seien aber hier nicht gegeben, wofür auch die Festlegung einer offenen Bebauungsweise für den gegenständlichen Bereich spreche.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid im subjektiven Recht auf Erteilung einer Baubewilligung verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und führt aus, dass das Verfahren in erster Instanz von der Amtssachverständigen geführt worden sei. Die eingereichten Pläne seien in mehreren Besprechungen mit ihr erarbeitet und nach mehrfacher Änderung von ihr (bis auf die heute noch nicht geklärte Rechtsfrage hinsichtlich der Belichtung des Grundstückes Brixnergasse 25 bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Errichtung eines zukünftig bewilligungsfähigen Baues) als den rechtlichen und bautechnischen Erfordernissen der NÖ Bauordnung 1996 und der NÖ Bautechnikverordnung 1997 entsprechend erkannt worden. Dass im Rahmen dieser Besprechungen der überhöhte Wert der Giebelwand untergegangen sei, sei bedauerlich, aber weder bautechnisch notwendig noch verfahrenstechnisch problematisch, da die vom Beschwerdeführer bereits im Rahmen der Berufung angebotene Planänderung auf Ausführung der Giebelwand in

Form eines Krüppelgiebels mit einer mittleren Höhe von maximal 9 m im Berufungsverfahren erlaubt sei. Diese Planänderung, die der Beschwerdeführer vor der Erstattung des Gutachtens der Amtssachverständigen bekannt gegeben habe, sei von der Berufungsinstanz nicht berücksichtigt worden. Wie alle Teile der Stadt Mödling sei auch die hier maßgebliche Südtirolsiedlung ein zusammenhängender, historisch gewachsener Stadtteil. Anfang des 19. Jahrhunderts seien landwirtschaftlich genutzte Flächen in ca. 13 m breite Bauparzellen umgewidmet worden. Um eine für Villen geeignete Bebaubarkeit zu sichern, sei bereits damals eine einheitliche Nutzung der vorhandenen Flächen unter Zulassung eines seitlichen Bauwuchs von nur 1 m bei einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 8 m vorgesehen gewesen. Gerade bei diesen zusammenhängenden gewachsenen Bebauungen habe der Landesgesetzgeber die Anwendung des § 50 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 als notwendig erkannt. Wie aus dem Lageplan erkennbar, seien im Bereich dieser schmalen Parzellen die überwiegende Anzahl der Häuser in der Art gebaut, dass ein seitlicher Abstand zu Nachbargrundstücken von weniger als der im § 50 Abs. 1 leg. cit. verlangten halben Gebäudehöhe normal sei. Durch diese Unterschreitung des seitlichen Abstandes bestehe kein Anspruch des Nachbarn auf einen Lichteinfall im vorgesehenen Ausmaß, da dies im logischen Widerspruch zu der freigewählten Bebauung innerhalb des Bauwuchs stehe. Eine Belichtung von Hauptfenstern unter 45 Grad könne auf Grund der bereits bestehenden Situation überhaupt nicht erreicht werden, vielmehr müsse angenommen werden, dass im Zuge der Errichtung dieses Gebäudes in einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze, die zum selben Zeitpunkt stattgefunden habe wie die Errichtung des Hauses des Beschwerdeführers, willentlich auf eine Belichtung verzichtet worden sei. Die notwendige Belichtung der Wohnräume sei stets ausschließlich über die straßenseitig gelegenen Fenster erfolgt. Die Anwendung der Bestimmung über den Bauwuch nach § 50 NÖ Bauordnung 1996 im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Belichtung sei auf Grund der Grundstücksfiguration nicht möglich. Auch die Wohnräume auf dem Grundstück des Beschwerdeführers würden immer über die Straßenseite belichtet werden müssen. Bei der Siedlung handle es sich zweifelsfrei um ein zusammenhängend bebautes Ortsgebiet. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid im subjektiven Recht auf Erteilung einer Baubewilligung verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und führt aus, dass das Verfahren in erster Instanz von der Amtssachverständigen geführt worden sei. Die eingereichten Pläne seien in mehreren Besprechungen mit ihr erarbeitet und nach mehrfacher Änderung von ihr (bis auf die heute noch nicht geklärte Rechtsfrage hinsichtlich der Belichtung des Grundstückes Brixnergasse 25 bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Errichtung eines zukünftig bewilligungsfähigen Baues) als den rechtlichen und bautechnischen Erfordernissen der NÖ Bauordnung 1996 und der NÖ Bautechnikverordnung 1997 entsprechend erkannt worden. Dass im Rahmen dieser Besprechungen der überhöhte Wert der Giebelwand untergegangen sei, sei bedauerlich, aber weder bautechnisch notwendig noch verfahrenstechnisch problematisch, da die vom Beschwerdeführer bereits im Rahmen der Berufung angebotene Planänderung auf Ausführung der Giebelwand in Form eines Krüppelgiebels mit einer mittleren Höhe von maximal 9 m im Berufungsverfahren erlaubt sei. Diese Planänderung, die der Beschwerdeführer vor der Erstattung des Gutachtens der Amtssachverständigen bekannt gegeben habe, sei von der Berufungsinstanz nicht berücksichtigt worden. Wie alle Teile der Stadt Mödling sei auch die hier maßgebliche Südtirolsiedlung ein zusammenhängender, historisch gewachsener Stadtteil. Anfang des 19. Jahrhunderts seien landwirtschaftlich genutzte Flächen in ca. 13 m breite Bauparzellen umgewidmet worden. Um eine für Villen geeignete Bebaubarkeit zu sichern, sei bereits damals eine einheitliche Nutzung der vorhandenen Flächen unter Zulassung eines seitlichen Bauwuchs von nur 1 m bei einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 8 m vorgesehen gewesen. Gerade bei diesen zusammenhängenden gewachsenen Bebauungen habe der Landesgesetzgeber die Anwendung des Paragraph 50, Absatz 3, NÖ Bauordnung 1996 als notwendig erkannt. Wie aus dem Lageplan erkennbar, seien im Bereich dieser schmalen Parzellen die überwiegende Anzahl der Häuser in der Art gebaut, dass ein seitlicher Abstand zu Nachbargrundstücken von weniger als der im Paragraph 50, Absatz eins, leg. cit. verlangten halben Gebäudehöhe normal sei. Durch diese Unterschreitung des seitlichen Abstandes bestehe kein Anspruch des Nachbarn auf einen Lichteinfall im vorgesehenen Ausmaß, da dies im logischen Widerspruch zu der freigewählten Bebauung innerhalb des Bauwuchs stehe. Eine Belichtung von Hauptfenstern unter 45 Grad könne auf Grund der bereits bestehenden Situation überhaupt nicht erreicht werden, vielmehr müsse angenommen werden, dass im Zuge der Errichtung dieses Gebäudes in einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze, die zum selben Zeitpunkt stattgefunden habe wie die Errichtung des Hauses des Beschwerdeführers, willentlich auf eine Belichtung verzichtet worden sei. Die notwendige Belichtung der Wohnräume sei stets ausschließlich über die straßenseitig gelegenen Fenster erfolgt. Die Anwendung der Bestimmung über den

Bauwich nach Paragraph 50, NÖ Bauordnung 1996 im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Belichtung sei auf Grund der Grundstücksfiguration nicht möglich. Auch die Wohnräume auf dem Grundstück des Beschwerdeführers würden immer über die Straßenseite belichtet werden müssen. Bei der Siedlung handle es sich zweifelsfrei um ein zusammenhängend bebautes Ortsgebiet.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die erstmitbeteiligte Partei erstattete eine Gegenschrift und beantragte Kostenzuspruch.

Der Beschwerdeführer replizierte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Für das Baugrundstück des Beschwerdeführers ist offene Bebauungsweise angeordnet. § 70 Abs. 1 Z. 4 NÖ Bauordnung 1996 definiert die offene Bebauungsweise wie folgt: Für das Baugrundstück des Beschwerdeführers ist offene Bebauungsweise angeordnet. Paragraph 70, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 1996 definiert die offene Bebauungsweise wie folgt:

"An beiden Seiten ist ein Bauwich einzuhalten."

Nach § 4 Z. 5 NÖ Bauordnung 1996 ist der Bauwich: Nach Paragraph 4, Ziffer 5, NÖ Bauordnung 1996 ist der Bauwich:

"der vorgeschriebene Mindestabstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlich und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwich)."

Ausgehend von der im Bebauungsplan vorgeschriebenen offenen Bebauungsweise für das beschwerdegegenständliche Grundstück sind daher die Regelungen über den Bauwich gemäß § 50 NÖ Bauordnung 1996 zu beachten. Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut: Ausgehend von der im Bebauungsplan vorgeschriebenen offenen Bebauungsweise für das beschwerdegegenständliche Grundstück sind daher die Regelungen über den Bauwich gemäß Paragraph 50, NÖ Bauordnung 1996 zu beachten. Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

"§ 50

Bauwich

1. (1) Absatz eins, Der seitliche Bauwich (§ 70 Abs. 1 Z. 2 bis 5) muss im geregelten Baulandbereich (Bebauungsplan) der halben Gebäudehöhe entsprechen. Wenn er nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt ist, muss er mindestens 3 m betragen. Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m und einer Länge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15 m muss der Bauwich für jenen Teil der Gebäudefront, der über diese 15 m hinausreicht, der vollen Gebäudehöhe entsprechen (abgesetzte Gebäudefront). Der seitliche Bauwich (Paragraph 70, Absatz eins, Ziffer 2 bis 5) muss im geregelten Baulandbereich (Bebauungsplan) der halben Gebäudehöhe entsprechen. Wenn er nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt ist, muss er mindestens 3 m betragen. Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m und einer Länge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15 m muss der Bauwich für jenen Teil der Gebäudefront, der über diese 15 m hinausreicht, der vollen Gebäudehöhe entsprechen (abgesetzte Gebäudefront).

...

1. (3) Absatz 3, Ein geringerer Bauwich als nach Abs. 1 und 2 genügt, wenn Ein geringerer Bauwich als nach Absatz eins und 2 genügt, wenn

1. dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist,

2. der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die

Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbarbauplätzen gewährleistet ist und

3. keine hygienischen und brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

...

1. (4) Absatz 4, Wenn die Grundstücksgrenze und die Gebäudefront nicht parallel zueinander verlaufen, muss jeweils der geringste Abstand das im Abs. 1 und 2 bestimmte Ausmaß aufweisen. Wenn die Grundstücksgrenze und die Gebäudefront nicht parallel zueinander verlaufen, muss jeweils der geringste Abstand das im Absatz eins und 2 bestimmte Ausmaß aufweisen.

..."

Unbestritten steht fest, dass das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers errichtete, bereits bestehende Gebäude den Bauwuch im Sinne des § 50 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 nicht einhält. Unbestritten steht fest, dass das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers errichtete, bereits bestehende Gebäude den Bauwuch im Sinne des Paragraph 50, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 nicht einhält.

Mit dem vom Beschwerdeführer eingereichten Bauvorhaben soll bei diesem bestehenden Gebäude in waag- und lotrechter Richtung eine Vergrößerung vorgenommen werden. Hierbei handelt es sich um einen Zubau im Sinne des § 14 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996, sohin um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (vgl. hierzu insbesondere Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht, 7. Aufl., (2006), Anm. 2 zu § 14 BO, Seite 245, sowie E 4 zu § 14 BO, Seite 250). Mit dem vom Beschwerdeführer eingereichten Bauvorhaben soll bei diesem bestehenden Gebäude in waag- und lotrechter Richtung eine Vergrößerung vorgenommen werden. Hierbei handelt es sich um einen Zubau im Sinne des Paragraph 14, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 1996, sohin um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben vergleiche , hierzu insbesondere Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht, 7. Aufl., (2006), Anmerkung 2, zu Paragraph 14, BO, Seite 245, sowie E 4 zu Paragraph 14, BO, Seite 250).

Gemäß § 20 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 hat bei Anträgen nach § 14 die Baubehörde vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben (u.a.) der Bebauungsplan (Z. 2) entgegensteht. Nach Abs. 3 dieses Paragraphen hat die Baubehörde den Baubewilligungsantrag abzuweisen, wenn sie eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt. Gemäß Paragraph 20, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 hat bei Anträgen nach Paragraph 14, die Baubehörde vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben (u.a.) der Bebauungsplan (Ziffer 2,) entgegensteht. Nach Absatz 3, dieses Paragraphen hat die Baubehörde den Baubewilligungsantrag abzuweisen, wenn sie eines der im Absatz eins, angeführten Hindernisse feststellt.

Auch im Fall einer Änderung des Bauwerkes im Sinne eines Zubaus hat daher die Baubehörde wie bei einer Neuerrichtung einer baulichen Anlage zu prüfen, ob der im Gesetz bzw. Bebauungsplan vorgesehene Bauwuch eingehalten wird (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 15. Juli 2003, Zl. 2002/05/0743). Auch im Fall einer Änderung des Bauwerkes im Sinne eines Zubaus hat daher die Baubehörde wie bei einer Neuerrichtung einer baulichen Anlage zu prüfen, ob der im Gesetz bzw. Bebauungsplan vorgesehene Bauwuch eingehalten wird vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 15. Juli 2003, Zl. 2002/05/0743).

Der im Beschwerdefall maßgebliche Bauwuch nach § 50 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 kann unter den im Abs. 3 dieses Paragraphen normierten Voraussetzungen unterschritten werden. Der im Beschwerdefall maßgebliche Bauwuch nach Paragraph 50, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 kann unter den im Absatz 3, dieses Paragraphen normierten Voraussetzungen unterschritten werden.

Die Frage, ob ein geringerer Bauwuch im Sinne des § 50 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 genügt, ist nur dann zu bejahen, wenn alle in den Z. 1 bis 3 genannten Voraussetzungen vorliegen. Die Frage, ob ein geringerer Bauwuch im Sinne des Paragraph 50, Absatz 3, NÖ Bauordnung 1996 genügt, ist nur dann zu bejahen, wenn alle in den Ziffer eins bis 3 genannten Voraussetzungen vorliegen.

Die belangte Behörde hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die im Verfahren vor den Baubehörden beigezogene Amtssachverständige in ihrem Gutachten, dem der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten ist, schlüssig begründet nachgewiesen hat, dass ein geringerer Bauwuch auf dem Baugrundstück zur Wahrung des Charakters eines zusammenhängend bebauten Ortsgebietes nicht erforderlich ist. (Unbestritten steht fest, dass das Baugrundstück weder in einer Schutzzone noch in einem erhaltungswürdigen Altortgebiet liegt.)

In dem von der Sachverständigen herangezogenen Beurteilungsgebiet sind - mit Ausnahme der Baugrundstücke sowie des Nachbargrundstückes - keine kleineren als die vom Gesetz vorgesehenen Bauwüche ausgewiesen. Der Charakter des als zusammenhängend bebaut zu beurteilenden Ortsgebietes erfordert daher keinen geringeren Bauwuch.

Hinzu kommt noch, dass durch den geplanten Zubau der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbarbauplätzen nicht gewährleistet ist. Von diesem Tatbestandsmerkmal könnte nur dann abgesehen werden, wenn das geplante Bauvorhaben den bisher bestehenden freien Lichteinfall nicht weiter beeinträchtigen würde. Dies ist aber auch dann nicht der Fall, wenn das Projekt in der Form eines Krüppelwalmdaches ausgeführt würde, wie dies der Beschwerdeführer im Verfahren vor der Berufungsbehörde vorgeschlagen hat.

Die Berufungsbehörde war daher auch nicht verpflichtet, dem Beschwerdeführer einen weiteren Auftrag zur Vorlage geänderter Antragsbeilagen im Sinne des § 20 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 zu erteilen. Die Berufungsbehörde war daher auch nicht verpflichtet, dem Beschwerdeführer einen weiteren Auftrag zur Vorlage geänderter Antragsbeilagen im Sinne des Paragraph 20, Absatz 3, NÖ Bauordnung 1996 zu erteilen.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 15. Dezember 2009

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2008050251.X00

Im RIS seit

28.01.2010

Zuletzt aktualisiert am

02.07.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at