

TE Vwgh Erkenntnis 2009/11/23 2007/05/0197

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.11.2009

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82054 Baustoff Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauO OÖ 1994 §31 Abs3;

BauO OÖ 1994 §31 Abs4;

BauRallg;

BauTG OÖ 1994 §2 Z31;

BauTG OÖ 1994 §2 Z36;

BauTG OÖ 1994 §3 Abs4;

BauTG OÖ 1994 §6 Abs1 Z4;

BauTG OÖ 1994 §8 Abs1;

1. AVG § 8 heute

2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl sowie den Senatspräsidenten Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger und Dr. Hinterwirth als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde der CA in Linz, vertreten durch Dr. Bernhard Aschauer, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Mozartstraße 4, gegen den Bescheid der Oberösterreichische Landesregierung vom 6. Juli 2007, Zl. BauR- 013833/1-2007-Ba/Neu, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. BF und 2. Dr. BF, beide in Linz, 3. Landeshauptstadt Linz), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Landeshauptstadt wird abgewiesen.

Begründung

Mit Schreiben vom 14. Juni 2006 beantragten die erst- und zweitmitbeteiligte Partei die Erteilung der Bewilligung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf der Liegenschaft in Linz, Vergeinerstraße 21. Der mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz (im Folgenden: Magistrat) vom 20. April 2006 genehmigte Bauplatz liegt auf Grund des Flächenwidmungsplanes Linz Teil Mitte und Süd Nr. 2 im Wohngebiet. Der Bebauungsplan W 116/6 sieht die offene Bauweise vor und erlaubt höchstens zwei Vollgeschoße; nach den Verbalfestlegungen ist ein Kellergeschoß nur dann kein Vollgeschoß, wenn der Abstand zwischen der Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes und dem umliegenden künftigen Gelände an keiner Stelle 1,50 m übersteigt.

Das projektierte Gebäude weist gemäß dem Einreichplan insgesamt vier Geschosse auf; auf Grund des starken West-Ost-Gefälles des Grundstückes treten an der Straßenseite (Westseite) nur das Erdgeschoß und das ausgebaute Dachgeschoß in Erscheinung. Die beiden Untergeschosse reichen an der Westseite zur Gänze in den Hang, das 1. Untergeschoß tritt an der Ostseite in voller Raumhöhe in Erscheinung (und ist somit wie das Erdgeschoß als Vollgeschoß jedenfalls anrechenbar); das 2. Untergeschoß ist teilweise eingeschüttet.

Mit Schreiben vom 7. Juli 2006 beantragten die Bauwerber die Bewilligung einer geringfügigen Abweichung vom Bebauungsplan, weil das 2. Kellergeschoss nicht allseits eine Einschüttung von mindestens kleiner oder gleich 1,50 m aufweise. In der Folge wurde ein neuer Plan vorgelegt, der, nach einem Vorhalt durch die Baubehörde, handschriftlich am 20. September 2006 korrigiert wurde. Dazu wurde in einem Aktenvermerk des Magistrats vom 22. September 2006 festgestellt:

"Entgegen der ersterfolgten Beurteilung vom 28. Juli 2006 weicht das ggstl. Bauvorhaben vom rw. BPl nur mehr insoweit ab, als das 2. KG im Bereich des dort situierten Wellness-Raumes nicht allseits eine Einschüttung von mind. kleiner gleich 1,5 m aufweist, sodass dieses Geschoß grundsätzlich auf die Gesamtgeschoßanzahl anzurechnen wäre. Die Abweichung besteht jedoch nur (mehr) darin, dass im ggst. Bereich ein Aus- bzw. Zugang mit einer Tür mit einer lichten Weite von 100 cm vorgesehen ist. Eine solche Abweichung vom Bebauungsplan kann als geringfügig angesehen werden und werden geschützte Interessen Dritter dadurch nicht verletzt. Indem solche Zugänge auch in neueren BPl bereits für zulässig erklärt werden, liegen auch keine städtebaulichen Argumente gegen diese Abweichung vor."

Die Beschwerdeführerin ist Hälfteeigentümerin der im Süden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft Vergeinerstraße 23. Sie erhob schriftlich Einwendungen.

In der mündlichen Verhandlung vom 30. Oktober 2006 wurde das Vorhaben, soweit hier von Interesse, vom Amtssachverständigen wie folgt dargestellt:

"Die Abstände zur nördlichen und südlichen Nachbargrundgrenze betragen 3,90 m u. 5,22 m. In diesen Bereichen wird nördlich eine unterkellerte Garage und südlich ein unterkellertes Autoabstellplatz situiert. Diese baulichen Anlagen reichen bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heran. ...

An der südlichen Nachbargrundgrenze wird zwecks Schaffung eines Autoabstellplatzes eine entsprechende Fläche befestigt. Als Unterbau für diese Stellfläche wäre eine Stützmauer erforderlich. In diesem Fundamentbereich wird ein massiver Geräteraum mit den äußeren Abmessungen von 3,90 m / 3,98 m errichtet, der somit als Unterkellerung dieser Abstellfläche gartenseitig zur Gänze in Erscheinung tritt. ...

Weiters werden ebenfalls geländebedingt sowohl innerhalb des Bauplatzes als auch an der nördlichen und südlichen Nachbargrundgrenze verlaufend, massive Stützmauern ausgeführt. Die Höhe dieser Stützmauern ergibt sich aus dem Unterschied des natürlichen zum künftig geplanten Gelände, jedenfalls liegt die Oberkante der Stützmauern jeweils max. 20 cm über dem natürlichen angrenzenden Gelände."

In der Verhandlung verwies die Beschwerdeführerin auf ihre schriftlich erhobenen Einwendungen. Der "unterbaute" PKW-Abstellplatz missachte den Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze. Die Abstellfläche, die sich auf diesem Nebengebäude befinde, reiche bis zu 3,00 m an die dort gelegenen Küchenfenster ihres Wohnhauses, weshalb eine nicht zumutbare Immissionsbelastung gegeben sei. Auf Grund der gegebenen Grundstückslage mit einem

exponierten Gefälle könnten Hangrutschungen sowohl am Baugrundstück wie auch auf ihrem Grundstück nicht ausgeschlossen werden. Weiters wurde seitens der Beschwerdeführerin die Unklarheit des Verlaufes und der Höhe der Mauern und eine unzulässige Geschoßanzahl ins Treffen geführt.

Mit Bescheid des Magistrats vom 6. November 2006 erteilte dieser der erst- und zweitmitbeteiligten Partei die Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen sowie die Bewilligung zur beantragten Abweichung von Bestimmungen des Bebauungsplanes. In der Begründung wurde bezüglich der Abweichung auf den Aktenvermerk des Magistrats vom 22. September 2006 verwiesen. Zu den Einwendungen wurde ausgeführt, der gesetzliche Mindestabstand gelte nicht für KFZ-Abstellplätze. Davon typischerweise ausgehende Immissionen müssten im Wohngebiet hingenommen werden. In Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Statik von baulichen Anlagen bestehe kein Mitspracherecht der Nachbarn. Hinsichtlich der Errichtung und des Verlaufes der Mauern komme der Beschwerdeführerin auf Grund deren bloßen Anzeigepflicht keine Parteistellung zu. Zur Geschoßanzahl wurde auf die bewilligte Abweichung vom Bebauungsplan verwiesen.

Die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Berufung wies der Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz mit Bescheid vom 9. Jänner 2007 als unbegründet ab.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge. Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 3 Metern gelte nur für Gebäude, nicht aber für bauliche Anlagen wie den vorgesehenen PKW-Abstellplatz ohne Überdachung. Bei der Unterbauung des PKW-Abstellplatzes handle es sich um ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von 15,522 m² (3,90 m x 3,99 m), wovon aber nur 11,7 m² im Bauwich lägen und damit die gesetzliche 12 m²-Grenze einhielten.

Im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes würden keine besonderen Umstände bzw. außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die ein Sachverständigengutachten zur Frage der Immissionsbelastung durch den PKW-Abstellplatz erforderlich machen würden. Da an dieser Stelle ein einzelner PKW-Abstellplatz errichtet werde, sei nicht mit erheblichen Belästigungen zu rechnen.

Einem Nachbarn käme auch dann kein Mitspracherecht hinsichtlich der Statik und der Tragfähigkeit des Baugrundes zu, wenn sich die Einwendungen ausschließlich auf das Nachbargrundstück bezögen. Dazu wurde auf den Auflagenpunkt 7. verwiesen, wonach der Baugrund von einer gesetzlich dazu befugten Person oder einer autorisierten Bodenprüfstelle auf seine Tragfähigkeit zu untersuchen und das Ergebnis dieser Untersuchung bei der Erstellung der statischen Berechnung und bei der Ausführung der Fundierung zu berücksichtigen sei.

Bezüglich der projektierten Mauern verwies die belangte Behörde zunächst auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach es die von den Bauwerbern vorgelegten Baupläne dem Nachbarn ermöglichen müssten, jene Informationen zu ermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte benötigt. Hier könne zwar aus der Darstellung der Grundrisse der Verlauf der Mauer an der dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewandten Südseite entnommen werden, nicht aber deren Höhe. Diese Mauer sei vom Wohnhaus völlig unabhängig und werde offensichtlich im Zusammenhang mit der Freibereichsgestaltung ausgeführt. Unter einer Höhe von 1,50 m sei sie bewilligungs- und anzeigefrei, darüber, wie auch allenfalls damit verbundene Geländeänderungen, nur anzeigepflichtig. Auf Grund der Anzeigepflicht bestehe kein Mitspracherecht der Nachbarn hinsichtlich der Mauern.

Zum 2. Untergeschoß führt die belangte Behörde aus, nur im Bereich der Türe vom Wellnessraum auf die Terrasse sei die erforderliche Einschüttung tatsächlich nicht gegeben. Auch die belangte Behörde billigte die erteilte Bewilligung zu dieser Abweichung vom Bebauungsplan, weil dadurch die Nachbarrechte nicht nachteilig berührt würden. Im Übrigen befinde sich diese Türe nicht an der dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewandten Südseite.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der die Beschwerdeführerin die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften begehrt.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete - wie die drittmittelbeteiligte Landeshauptstadt Linz - eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin bringt vor, das gegenständliche Nebengebäude weise nicht eine Länge von 3,90 m, sondern in Wahrheit eine Länge von 5,20 m auf, sodass die im 3-Meterabstand gelegene Fläche 15,60 m² betrage, also die 12 m²-

Grenze überschreite. Dieses Nebengebäude dürfe daher nicht an der Grundgrenze errichtet werden. Es handle sich bei diesem Geräteraum auch nicht um ein Nebengebäude, weil der Raum direkt mit dem Hauptgebäude verbunden und direkt zugänglich sei. Der Pkw-Abstellplatz auf dem Gebäude sei als Bestandteil des Gebäudes ebenfalls wegen Unterschreitung des Mindestabstandes unzulässig.

Bezüglich der Immissionsbelastung durch den Abstellplatz wurde vorgebracht, dass das gegenständliche Objekt in einem Villenviertel mit höchster Wohnqualität gelegen sei, in welchem derartige Abstellplätze bislang nicht errichtet werden durften. Grundstreifen, die in das öffentliche Gut abzutreten seien, könnten als zusätzliche Pkw-Abstellflächen entlang der vorhandenen Straße dienen. Die erhebliche Belästigungswirkung des gegenständlichen Abstellplatzes ergebe sich daraus, dass der Stellplatz unmittelbar an der Grundgrenze errichtet werde und unmittelbar vor den Wohnräumen der Beschwerdeführerin gelegen sei. Im Zuge der Bauausführung habe sich gezeigt, dass das Wohngebäude letztlich für zwei Familien und eine Arztpraxis geplant sei, weshalb von einer erhöhten Frequenz an Fahrzeugen ausgegangen werden müsse.

Zwischenzeitig sei das Gelände bauseits verändert und das Einfamilienhaus errichtet worden; es habe sich gezeigt, dass die entlang der Grundgrenze zur Beschwerdeführerin verlaufende Steinmauer eine Höhe von durchgehend 2,00 m bis 3,50 m aufweise, wofür keine Genehmigung vorliege. Durch diese Bauführung sei die Sicherheit der Benutzer des Grundstückes der Beschwerdeführerin nicht mehr gegeben, weil Absturzgefahr bestehe; ein Teil des Grundstückes der Beschwerdeführerin sei bereits abgestürzt und ein dort situierter gemauerter Griller in die Tiefe gestürzt. Jedenfalls sei die Behörde ihrer Bauüberwachungspflicht nicht nachgekommen.

Durch das bewilligte Vorhaben werde schließlich die zulässige Geschoßanzahl überschritten. Die Anforderung der Nichtanrechenbarkeit des 2. Kellergeschoßes wäre nur dann erfüllt, wenn der Abstand zwischen der Rohdeckenoberkante und dem daran anschließenden künftigen Gelände allseitig nicht größer als 1,50 m wäre. Im Zuge der Bauführung habe sich nun gezeigt, dass das

2. Untergeschoß zur Gänze in östlicher Richtung freiliege. Eine Tür mit einer lichten Weite von 100 cm finde sich nicht, tatsächlich sei eine Öffnung in der Breite von mindestens 3 m in Geschoßhöhe ausgeführt worden, sodass von einer geringfügigen Abweichung nicht mehr gesprochen werden könne. Das

2. Kellergeschoß sei somit als Vollgeschoß auf die Geschoßanzahl anrechenbar.

Das gegenständliche Bauverfahren wurde vor dem 1. September 2006 eingeleitet, weshalb auf Grund der Übergangsbestimmungen LGBL Nr. 96/2006, Art. II Abs. 2 und LGBL Nr. 67/2006, Art. II Abs. 2, die Bestimmungen der Oö BauO 1994 in der Fassung LGBL Nr. 114/2002 (BauO) und des Oö Bautechnikgesetzes, LGBL Nr. 67/1994 in der Fassung LGBL Nr. 114/1999 (BauTG), zur Anwendung gelangen. Die Einwendungen der Nachbarn sind in § 31 BauO geregelt; dessen Abs. 3 und 4 lauten: Das gegenständliche Bauverfahren wurde vor dem 1. September 2006 eingeleitet, weshalb auf Grund der Übergangsbestimmungen Landesgesetzblatt Nr. 96 aus 2006,, Artikel römisch zwei, Absatz 2 und Landesgesetzblatt Nr. 67 aus 2006,, Artikel römisch zwei, Absatz 2,, die Bestimmungen der Oö BauO 1994 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 2002, (BauO) und des Oö Bautechnikgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 67 aus 1994, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1999, (BauTG), zur Anwendung gelangen. Die Einwendungen der Nachbarn sind in Paragraph 31, BauO geregelt; dessen Absatz 3, und 4 lauten:

1. "(3) Absatz 3, Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.
2. (4) Absatz 4, Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer

oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird."

Die zur Lösung des Falles erforderlichen Begriffsbestimmungen finden sich in § 2 BauTG, dieser lautet auszugsweise: Die zur Lösung des Falles erforderlichen Begriffsbestimmungen finden sich in Paragraph 2, BauTG, dieser lautet auszugsweise:

"Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

...

20. Gebäude: ein begehbarer überdachter Bau mit einer

lichten Raumhöhe von mindestens eineinhalb Meter;

...

25. Geschoß:

...

c) Kellergeschoß: ein Geschoß, das zur Gänze oder in

Teilen (z.B. bei Gebäuden in Hangbauweise) in das umliegende, künftige Gelände reicht;

...

31. Nebengebäude: ein Gebäude mit höchstens einem

Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu diesem, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbstständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab;

...

36. Schädliche Umwelteinwirkungen: Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im Besonderen für die Benützer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder Erschütterungen;

..."

Nach § 5 Z. 1 BauTG ist bei Neu- und Zubauten von Gebäuden zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Diese Bestimmung gilt nach § 6 Abs. 1 Z. 4 BauTG nicht für Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 12 m². Nach Paragraph 5, Ziffer eins, BauTG ist bei Neu- und Zubauten von Gebäuden zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Diese Bestimmung gilt nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, BauTG nicht für Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 12 m².

Vorauszuschicken ist, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren darstellt; genehmigt wurde hier ein Projekt, wonach die Länge des ostseitigen Nebengebäudes 3,90 m und die Breite der Tür vom 2. Untergeschoß auf die Terrasse 1,0 m beträgt; tatsächliche, davon abweichende Ausführungen sind nicht Gegenstand der erteilten Baubewilligung. Genauso können auch Mängel der Bauüberwachung in Rechtsbehelfen gegen die erteilte Baubewilligung nicht geltend gemacht werden.

Im Sinne der Definition in § 2 Z. 31 BauTG kommt es bei der Abgrenzung zwischen einem Nebengebäude und einem Zubau darauf an, ob entweder eine Verbindung mit dem Hauptgebäude oder ein Anbau vorliegt. Hier beträgt der Abstand zwischen der Südwand des Hauptgebäudes und der Nordwand des zu beurteilenden Gebäudes, gemessen im

Grundriss 1. Untergeschoß, 1,60 m, im Grundriss Erdgeschoß (wegen der Auskrugung des Erdgeschoßes) 1,0 m. Diese Abrückung schließt es aus, den Bau als bloßen Gebäudeteil zu qualifizieren; auf Grund der baulichen Gestaltung, wie sie in der Ostansicht zum Ausdruck kommt, liegt zweifelsfrei ein selbstständiges Gebäude vor, zumal keine Verbindung besteht. Im Sinne der Definition in Paragraph 2, Ziffer 31, BauTG kommt es bei der Abgrenzung zwischen einem Nebengebäude und einem Zubau darauf an, ob entweder eine Verbindung mit dem Hauptgebäude oder ein Anbau vorliegt. Hier beträgt der Abstand zwischen der Südwand des Hauptgebäudes und der Nordwand des zu beurteilenden Gebäudes, gemessen im Grundriss 1. Untergeschoß, 1,60 m, im Grundriss Erdgeschoß (wegen der Auskrugung des Erdgeschoßes) 1,0 m. Diese Abrückung schließt es aus, den Bau als bloßen Gebäudeteil zu qualifizieren; auf Grund der baulichen Gestaltung, wie sie in der Ostansicht zum Ausdruck kommt, liegt zweifelsfrei ein selbstständiges Gebäude vor, zumal keine Verbindung besteht.

Für die Zulässigkeit des mit der Widmung "Geräteraum" versehenen Nebengebäudes ist allein auf die Bestimmungen des § 2 Z. 31 und § 6 Abs. 1 Z. 4 BauTG abzustellen; der Umstand, dass auf dem Dach dieses Nebengebäudes ein Stellplatz errichtet wird, ändert an der rechtlichen Zuordnung dieses Gebäudes nichts. Es ist im Seitenabstand zulässig. Ebenso zulässig ist dort die Schaffung eines (offenen) Stellplatzes, weil sich die Abstandsvorschriften des § 5 BauTG nur auf Gebäude beziehen; nach § 6 Abs. 1 Z. 3 BauTG wären unter dort näher beschriebenen Voraussetzungen auch mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen im Bauwich zulässig. Für die Zulässigkeit des mit der Widmung "Geräteraum" versehenen Nebengebäudes ist allein auf die Bestimmungen des Paragraph 2, Ziffer 31 und Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, BauTG abzustellen; der Umstand, dass auf dem Dach dieses Nebengebäudes ein Stellplatz errichtet wird, ändert an der rechtlichen Zuordnung dieses Gebäudes nichts. Es ist im Seitenabstand zulässig. Ebenso zulässig ist dort die Schaffung eines (offenen) Stellplatzes, weil sich die Abstandsvorschriften des Paragraph 5, BauTG nur auf Gebäude beziehen; nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, BauTG wären unter dort näher beschriebenen Voraussetzungen auch mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen im Bauwich zulässig.

Die Beschwerdeführerin verweist selbst auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach Immissionen, die sich im Rahmen des in der Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, von den Nachbarn hingenommen werden müssen. Allein der von der Beschwerdeführerin hervorgehobene Umstand, dass das Bau- und das Nachbargrundstück in einem Villenviertel mit sehr hoher Wohnqualität gelegen seien, ändert daran nichts. Die grundsätzliche Zulässigkeit eines Stellplatzes im Seitenabstand wird auch von den besonderen Wohnverhältnissen am Nachbargrundstück nicht berührt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 21. Mai 2005, Zl. 2004/05/0254, in welchem es um insgesamt sechs Stellplätze für drei Wohnungen ging, ausgeführt, dass das Abstellen auf Pflichtstellplätze (gemäß § 8 Abs. 1 BauTG in ausreichender Anzahl mindestens aber ein Stellplatz pro Wohneinheit) nicht das alleinige Abgrenzungskriterium sein kann. Bei einer sehr geringen Anzahl von Wohneinheiten scheint es nicht angebracht, für jedwede Überschreitung der erforderlichen Stellplatzzahl die Prüfung der Emissionsbelastung durch aufwändige Sachverständigengutachten zu fordern; vielmehr sei die Annahme gerechtfertigt, dass eine mit dem Wohnhausbau verbundene geringe Anzahl von Stellplätzen auch unter der von § 8 Abs. 1 BauTG geforderten Bedachtnahme auf § 3 leg. cit. eine schädliche Umwelteinwirkung nicht erwarten lässt, wenn nicht besondere Umstände entgegen stehen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 21. Mai 2005, Zl. 2004/05/0254, in welchem es um insgesamt sechs Stellplätze für drei Wohnungen ging, ausgeführt, dass das Abstellen auf Pflichtstellplätze (gemäß Paragraph 8, Absatz eins, BauTG in ausreichender Anzahl mindestens aber ein Stellplatz pro Wohneinheit) nicht das alleinige Abgrenzungskriterium sein kann. Bei einer sehr geringen Anzahl von Wohneinheiten scheint es nicht angebracht, für jedwede Überschreitung der erforderlichen Stellplatzzahl die Prüfung der Emissionsbelastung durch aufwändige Sachverständigengutachten zu fordern; vielmehr sei die Annahme gerechtfertigt, dass eine mit dem Wohnhausbau verbundene geringe Anzahl von Stellplätzen auch unter der von Paragraph 8, Absatz eins, BauTG geforderten Bedachtnahme auf Paragraph 3, leg. cit. eine schädliche Umwelteinwirkung nicht erwarten lässt, wenn nicht besondere Umstände entgegen stehen.

Dies muss auch für den Beschwerdefall gelten, wonach neben einer Garage an der Nordseite ein offener Stellplatz an der Südseite für bloß eine Wohneinheit geschaffen werden soll. Wären zwei Wohnungen Projektgegenstand, dann hätte sogar die Verpflichtung bestanden, zwei Stellplätze zu errichten. Ob auf dem öffentlichen Gut durch

Grundabtretungen weitere Stellplätze entstehen, ist ohne Belang, weil dem Nachbarn kein Recht bezüglich der Verkehrsverhältnisse auf einer öffentlichen Straße zusteht, mag auch der Verkehr durch neue Bauvorhaben zunehmen (Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶ (2008), 377).

Im Plan enthalten ist eine Stützmauer an der südlichen Grundgrenze, die sich, wie aus den Grundrissen 1. und 2. Untergeschoß ersichtlich, im Anschluss an das gegenständliche Nebengebäude bis zur östlichen Grundgrenze erstrecken soll. Die belangte Behörde führte im angefochtenen Bescheid dazu unter Hinweis auf die Bewilligungs- und Anzeigefreiheit nach § 26 Z. 4 BauO (Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 Meter über dem Gelände) bzw. die Anzeigepflicht nach § 25 Abs. 1 Z. 14 BauO (Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 Meter über dem Gelände) aus, dass der Beschwerdeführerin diesbezüglich kein Mitspracherecht zukomme. Dem ist die Beschwerdeführerin nicht entgegen getreten; Sachbehauptungen, wonach in Wahrheit ein bewilligungspflichtiger Bau im Sinne des § 24 Abs. 1 Z. 2 BauO (Errichtung oder wesentliche Änderung sonstiger Bauten) vorliege, hat sie auch in der Beschwerde nicht aufgestellt. Sie begnügt sich vielmehr mit Darlegungen über die derzeitige Ausführung, wobei offenbar das endgültige Gelände noch nicht hergestellt ist. Diesbezüglich ist zu wiederholen, dass die Baubewilligung nur das Projekt und nicht die Ausführung erfasst; sollten die Bauwerber an dieser Stelle einen gemäß § 24 Abs. 1 Z. 2 BauO bewilligungspflichtigen Bau ohne Bewilligung errichten, wird dies Gegenstand baupolizeilicher Maßnahmen sein.

Im Plan enthalten ist eine Stützmauer an der südlichen Grundgrenze, die sich, wie aus den Grundrissen 1. und 2. Untergeschoß ersichtlich, im Anschluss an das gegenständliche Nebengebäude bis zur östlichen Grundgrenze erstrecken soll. Die belangte Behörde führte im angefochtenen Bescheid dazu unter Hinweis auf die Bewilligungs- und Anzeigefreiheit nach Paragraph 26, Ziffer 4, BauO (Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 Meter über dem Gelände) bzw. die Anzeigepflicht nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 14, BauO (Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 Meter über dem Gelände) aus, dass der Beschwerdeführerin diesbezüglich kein Mitspracherecht zukomme. Dem ist die Beschwerdeführerin nicht entgegen getreten; Sachbehauptungen, wonach in Wahrheit ein bewilligungspflichtiger Bau im Sinne des Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 2, BauO (Errichtung oder wesentliche Änderung sonstiger Bauten) vorliege, hat sie auch in der Beschwerde nicht aufgestellt. Sie begnügt sich vielmehr mit Darlegungen über die derzeitige Ausführung, wobei offenbar das endgültige Gelände noch nicht hergestellt ist. Diesbezüglich ist zu wiederholen, dass die Baubewilligung nur das Projekt und nicht die Ausführung erfasst; sollten die Bauwerber an dieser Stelle einen gemäß Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 2, BauO bewilligungspflichtigen Bau ohne Bewilligung errichten, wird dies Gegenstand baupolizeilicher Maßnahmen sein.

Die Beschwerdeführerin hält ihren Einwand, es seien in Wahrheit drei Vollgeschoße bewilligt, aufrecht, ohne konkret die Qualifikation der bewilligten und vom Verwaltungsgerichtshof gebilligten Abweichung vom Bebauungsplan als "geringfügig" in Zweifel zu ziehen. Mit dem Hinweis, dass nicht die bewilligte Tür von 1 m Breite (mit der nur dafür bewilligte Ausnahme vom Gebot der Einschüttung), sondern tatsächlich eine Tür von 3 m Breite ausgeführt worden sei, kann sie eine Rechtswidrigkeit der erteilten Bewilligung nicht dartun. Auch eine Freistellung vom Einschüttungsgebot an der gesamten Ostseite des Hauptgebäudes wurde nicht bewilligt.

Damit erweist sich die Beschwerde aber insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Damit erweist sich die Beschwerde aber insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008, insbesondere deren § 3 Abs. 2. Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Landeshauptstadt war abzuweisen, weil sie nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten war (§ 49 Abs. 1 VwGG idF der Novelle BGBl. I Nr. 88/1997). Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008, insbesondere deren Paragraph 3, Absatz 2, Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Landeshauptstadt war abzuweisen, weil sie nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten war (Paragraph 49, Absatz eins, VwGG in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 88 aus 1997,).

Wien, am 23. November 2009

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften,

die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2007050197.X00

Im RIS seit

30.12.2009

Zuletzt aktualisiert am

17.02.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at