jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2006/10/10 2006/05/0178

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.10.2006

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §52;
BauO NÖ 1996 §23 Abs1;
BauO NÖ 1996 §23 Abs2;
BauO NÖ 1996 §43 Abs1 Z1;
BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z1;
BauO NÖ 1996 §66 Abs1;
BauO NÖ 1996 §66;
BauRallg;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde

1. der Eva Tesch und 2. des Alfred Tesch, beide in Emmersdorf an der Donau, beide vertreten durch Dr. Heinrich Kellner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Elisabethstraße 15, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 27. April 2006, Zl. RU1-BR-304/002-2006, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Josef Pichler in Emmersdorf an der Donau, vertreten durch Dr. Hans-Jörg Schachner, Dr. Hubert Schweighofer und Dr. Gerhard Taufner, Rechtsanwälte in 3390 Melk, Bahnhofstraße 5, 2. Marktgemeinde Emmersdorf an der Donau), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Erstmitbeteiligte ersuchte mit Schreiben vom 10. August 2004 um die Erteilung einer Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und für "den Zubau eines Bettentraktes samt Wellnessanlage im Dachgeschoß, eines Parkdecks und eines Verbindungsganges zum bestehenden Hotel" auf den Grundstücken Nr. .22 und 89 der KG Emmersdorf.

Die darauf vom Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde erfolgte Ladung zur Bauverhandlung nannte als Gegenstand die Bewilligung zum Abbruch des bestehenden Objektes sowie den Zubau eines Bettentraktes inklusive Wellnessanlage im Dachgeschoß, Parkdeck und Verbindungsgang auf dem Bauplatz in Emmersdorf 38, Grundstücke Nr. .22, 89 und 520/4.

Die Beschwerdeführer, die Miteigentümer der seitlich benachbarten Grundstücke Nr. .21 und 86 sind, wendeten u.a. ein, dass durch das eingereichte ober- und unterirdische Bauvorhaben im Genehmigungsfall die Standsicherheit und Trockenheit ihres Gebäudes gefährdet und nicht mehr gewährleistet wäre. Auf Grund der im Hochwasserrückflussgebiet bereits gravierend fortgeschrittenen Bodenausschwemmungen und Untergrundaufweichungen würden durch die Baumaßnahmen eklatante Auf- und Rückstauformen geschaffen, welche die Rückflussmöglichkeiten zusätzlich wesentlich erschwerten bzw. unmöglich machten. Neben zusätzlicher Verschlammung wäre mit weiterem Ausschwemmen ihres Gebäudeuntergrundes zu rechnen.

Am 16. September 2004 fand die Bauverhandlung statt. Als Gegenstand wurde der Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten und die Errichtung eines Bettentraktes samt Parkdeck und Wellnessanlage sowie eines unterirdischen Verbindungsganges, zum Teil unter dem öffentlichen Gut (Grundstück Nr. 520/4), angegeben. Festgestellt wurde, dass sich die Bauparzellen Nr. .22 und 89 im ungeregelten Baulandbereich befänden und für sie im Flächenwidmungsplan die Widmung "Bauland-Kerngebiet" ausgewiesen sei. Die Parzellen lägen in keiner Schutzzone und die bestehenden Gebäude unterlägen nicht dem Denkmalschutz.

Nach Erörterung der vorgebrachten Einwendungen der Beschwerdeführer und anderer Nachbarn erstattete der Bausachverständige ein "Gutachten", welches sich in der Auflistung der erforderlichen Auflagen erschöpft. Darin heißt es, dass der Abbruch des Altbestandes so erfolgen müsse, dass die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude und der öffentlichen Verkehrsflächen nicht gefährdet werde. Vor Beginn der Abbrucharbeiten müsse der Bestand durch Fotos dokumentiert und die angrenzenden Bauwerke von einem befugten Sachverständigen aufgenommen und darüber eine Beweissicherung durchgeführt werden. Als Vorsorge gegen Hochwässer sei ein Katastrophenschutzplan zu erstellen, in dem u.a. die zu treffenden Maßnahmen bei der Evakuierung der Bewohner festzulegen seien.

Zu den Nachbareinwendungen betreffend Hochwasserschutz führte der Amtssachverständige aus, dass dies kein subjektiv-öffentliches Anrainerrecht darstelle. Bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes erklärte er, durch die Widmung der Baufläche als Bauland-Kerngebiet ergebe sich schlüssig, dass die gegenständlichen Parzellen als Bauplatz geeignet seien. Bei Stattgebung dieser Forderung würden sämtliche Grundstücke entlang der Bundesstraße im Ortsgebiet mit einem Bauverbot zu belegen und jede Bautätigkeit in diesem Bereich einzustellen sein. Die Gewährleistung der Standsicherheit und Trockenheit der Nachbarobjekte sei zweifellos ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht. Durch den Bauwerber bzw. in weiterer Folge durch den Bauführer seien entsprechende Maßnahmen während der Errichtung des Vorhabens zu treffen, wobei durch das Bauwerk an sich ein Einfluss auf die Trockenheit der Nachbarobjekte nicht nachvollzogen werden könne. Die in den Einwendungen beschriebenen gravierenden und fortgeschrittenen Bodenausschwemmungen könnten nicht vom geplanten Bauvorhaben stammen. Jedenfalls bestünden bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und bei Einhaltung der vom Sachverständigen vorgeschriebenen Auflagen gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Einwände.

Die Verhandlung wurde ohne Hinweis darauf geschlossen, dass die Baubewilligung nur bezüglich des Abbruches erteilt werde.

Mit Bescheid vom 15. Dezember 2004 erteilte der Bürgermeister in Anwendung des § 14 Z. 7 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 NÖ BauO 1996 die Baubewilligung zum Abbruch des bestehenden Objektes Wohnhaus Emmersdorf 38 auf den Grundstücken Nr. .22 und 89, KG Emmersdorf. Verwiesen wurde im Spruch dieses Bescheides auf das Ergebnis der

Bauverhandlung, die Niederschrift bildete einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides. Es wurden die vom Sachverständigen geforderten Auflagen erteilt, insbesondere, dass der Abbruch so erfolgen müsse, dass die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude und öffentlichen Verkehrsflächen nicht gefährdet werde. In der Begründung des Bescheides wurde zu den Einwendungen der Nachbarn auf die "ausführliche und nachvollziehbare Abhandlung" in der Verhandlung verwiesen. Auf Grund der vorgeschriebenen Auflagen sei sicher gestellt, dass Rechte der Nachbarn gewahrt würden.

In ihren dagegen erstatteten Berufungen wiederholten die Beschwerdeführer, dass sie in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt würden, da die Standsicherheit und Trockenheit ihres Bauwerkes auf ihrer Liegenschaft nicht mehr gewährleistet wäre. Durch das Bauwerk würden wesentliche Aufstau- und Rückstauformen geschaffen, welche die Rückflussmöglichkeiten zusätzlich erschwerten und die Gefahr von Untergrundausschwemmungen herbeiführten.

Mit Bescheid vom 16. Februar 2005 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde diese Berufungen als unbegründet ab. Der Abbruch des gegenständlichen Bauwerkes beeinträchtige die Standsicherheit und Trockenheit der Gebäude der Beschwerdeführer nicht. Durch Auflagen werde sichergestellt, dass ihre Rechte in dieser Hinsicht Deckung fänden. Auf die Problematik des Hochwasserrückflussgebietes sei im Rahmen der baubehördlichen Entscheidung nicht weiter einzugehen.

In ihren Vorstellungen brachten die Beschwerdeführer vor, die Behörde hätte die Verhandlung und Begutachtung von "Abbruch und Baubewilligung" in einem durchgeführt, aber die Bewilligungsverfahren geteilt; die Beurteilungsargumente kämen aus beiden Bereichen. Tatsächlich lägen keine Gutachten vor, der Bausachverständige habe den völlig untauglichen Versuch unternommen, sich über detailliert vorgebrachte Einwände hinweg zu setzen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde diese und die anderen Vorstellungen als unbegründet ab. Was den Vorwurf der Mangelhaftigkeit des Gutachtens anlange, sei den Einschreitern entgegen zu halten, dass der Verfahrensgegenstand hier nur die Abbruchbewilligung sei, sodass sich weitere Erörterungen hierzu erübrigten. Der Amtssachverständige habe schlüssig ausgeführt, unter welchen Auflagen die Erteilung der Bewilligung möglich wäre. Die Beschwerdeführer hätten nicht ausgeführt, warum sie die Vorschläge des Amtssachverständigen für unzureichend hielten, sie seien ihm also nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Die Beschwerdeführer hätten zwar eine gemeinsame Grenze mit dem abbruchsgegenständlichen Objekt; durch die Vorschreibung der Dokumentation und Beweissicherung hinsichtlich der angrenzenden Bauwerke sowie den Auftrag, dass die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude und öffentlichen Verkehrsflächen durch den Abbruch nicht gefährdet werden dürfen, seien die Gemeindebehörden auf ihre Bedenken eingegangen und hätten aus der Sicht der erkennenden Behörde den Schutz der subjektiv-öffentlichen Rechte gewahrt.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde erachten sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Gewährleistung der Standsicherheit und Trockenheit ihres Bauwerkes bei Erteilung der Abbruchbewilligung verletzt. Sie beantragen, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Sie schlossen ihrer Beschwerde vier Fotos an.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, wie auch die mitbeteiligte Gemeinde und der mitbeteiligte Bauwerber, jeweils eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gegenstand der hier erteilten Baubewilligung ist allein der Abbruch des bestehenden Objektes Wohnhaus Emmersdorf 38. Weitere Details, was genau abgebrochen werden soll, stehen nicht fest, weil sich der angefochtene Bescheid auf keinen Bauplan bezieht; der im Akt enthaltene Bauplan enthält keinen Bewilligungsvermerk.

Der Abbruch von Bauwerken bedarf gemäß § 14 Z. 7 BauO für Niederösterreich (in der Fassung LGBl. 8.200-8; BO) dann einer Baubewilligung, wenn das abzubrechende Bauwerk an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut ist oder wenn Rechte nach § 6 BO verletzt werden könnten. Dass auch der erste der beiden Bewilligungstatbestände vorläge, wird erstmals in der Beschwerde behauptet, wobei ein Foto vorgelegt wird, aus welchem eine Verbindungsmauer zwischen den beiden Bauwerken ersichtlich ist. Darauf ist aber wegen des aus § 41 VwGG abgeleiteten Neuerungsverbotes nicht weiter einzugehen.

Dass die zweite Bewilligungsvoraussetzung vorläge, wurde von niemandem in Abrede gestellt; in Anbetracht der

Feststellung im angefochtenen Bescheid, wonach die Beschwerdeführer als einzige eine gemeinsame Grenze mit dem abbruchsgegenständlichen Objekt hätten, sowie ausgehend von den im Akt der Vorstellungsbehörde enthaltenen Fotos, deren Herkunft allerdings nicht aus dem Akt nachvollziehbar ist, kann tatsächlich davon ausgegangen werden, dass durch den hier bewilligten Abbruch Rechte nach § 6 BO verletzt werden können.

Nachbarn sind nach § 6 Abs. 1 zweiter Satz BO nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in § 6 Abs. 2 BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

§ 6 Abs. 2 BO lautet auszugsweise:

"(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4)

sowie ...

gewährleisten und ..."

Der Abbruch von Bauwerken ist in § 66 BO geregelt. Diese Bestimmung lautet:

"(1) Der Abbruch von Bauwerken muss so erfolgen, dass die Standsicherheit

-

des angrenzenden Geländes,

-

eines allenfalls anschließenden Bauwerks und

-

einer allenfalls anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht gefährdet wird.

(2) Beim Abbruch von Bauwerken müssen

-

Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Gas) abgesichert,

-

Entsorgungsleitungen (z.B. Kanal) abgeschlossen und

-

Senkgruben oder Hauskläranlagen abgetragen oder gereinigt und mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt werden.

(3) Kellerdecken müssen abgebrochen und die Kellerräume mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt und verdichtet werden, wenn

-

sich die Bauwerke innerhalb von Straßenfluchtlinien befinden oder

-

dies notwendig ist, um Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Personen oder für die Sicherheit von Sachen zu vermeiden.

(4) Wände und Fundamente von Bauwerken müssen abgetragen werden, und zwar

-

auf dem innerhalb von Straßenfluchtlinien liegenden Teil eines Grundstückes bis 0,5 m,

-

auf anderen Teilen eines Grundstückes bis 0,25 m

unter das angrenzende Gelände."

Eine Verletzung von Bestimmungen über die Trockenheit von Bauwerken durch den bewilligten Abbruch ist jedenfalls auszuschließen: Die BO nennt die Trockenheit von Bauwerken, die nicht beeinträchtigt werden soll, im § 62 (Wasserver- und - entsorgung). Nach dessen Abs. 6 dürfen durch die Versickerung oder oberflächliche Ableitung von Niederschlagswässern weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden. Weder das Vorbringen der Beschwerdeführer noch das durchgeführte Verfahren bieten den geringsten Hinweis dafür, dass eine derartige Beeinträchtigung auf Grund des bewilligten Abbruches erfolgen könne.

Hingegen ist das Recht des Nachbarn auf Nichtbeeinträchtigung der Standsicherheit seines Gebäudes auch beim Abbruch durch § 66 Abs. 1 zweiter Fall BO gewährleistet. Eine Verletzung dieses Nachbarrechtes wird aber nicht allein dadurch verhindert, dass eine den Gesetzeswortlaut wiedergebende - und damit überflüssige - Auflage erteilt wird. Es bedarf vielmehr einer Untersuchung durch einen Sachverständigen, ob durch den (den Anforderungen des § 66 BO entsprechenden) Abbruch eine Beeinträchtigung der Standsicherheit des Gebäudes des Nachbarn möglich ist; wird dies bejaht, dann ist durch konkrete, die lokalen Verhältnisse berücksichtigende Auflagen im Sinne des § 23 Abs. 2 BO die Möglichkeit einer Beeinträchtigung hintanzuhalten.

Die Geltendmachung dieses Nachbarrechtes wird letztlich nicht zu einer Versagung führen, weil ein Bauwerber im Allgemeinen nicht gehalten werden kann, sein Bauwerk allein aus dem Grund stehen zu lassen, dass damit das Nachbargebäude gestützt wird (siehe die allgemeinen Anforderungen an Bauwerke gemäß § 43 Abs. 1 Z. 1 BO). Vielmehr ist den Interessen der Nachbarn am ungestörten Weiterbestand ihrer Bauwerke dann, wenn ein Gefährdungspotenzial tatsächlich wahrgenommen wird, durch entsprechende Auflagen Rechnung zu tragen. Jedenfalls kann ohne entsprechende sachverständige Klärung, inwieweit der (in seinem Umfang unbekannte) Abbruch einen Einfluss auf die Standfestigkeit des Bauwerks der Beschwerdeführer haben kann, die diesbezügliche Bewilligung nicht rechtens erteilt werden.

Der Beschwerde ist zwar nicht eindeutig zu entnehmen, ob die erhobenen Einwendungen auf Grund der Lage im Hochwasserabflussgebiet auch für den Abbruch gesondert (und nicht nur im Zusammenhang mit der Standsicherheit) weiterhin geltend gemacht werden; in diesem Zusammenhang sei aber auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, dass eine diesbezügliche Einwendungsmöglichkeit im Rahmen der taxativen Aufzählung der Nachbarrechte im § 6 Abs. 2 BO nicht besteht (siehe beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2004/05/0015 m.w.N.).

Da es die belangte Behörde unterließ, die oben genannte Rechtswidrigkeit des Berufungsbescheides aufzugreifen, belastete sie ihrerseits ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 10. Oktober 2006

Schlagworte

Auflagen BauRallg7 Besondere Rechtsgebiete Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1 Rechtsgrundsätze Auflagen und Bedingungen VwRallg6/4 Sachverständiger Erfordernis der Beiziehung Besonderes Fachgebiet

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2006050178.X00

Im RIS seit

07.11.2006

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at