jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2005/6/28 2003/05/0017

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.06.2005

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

Norm

BauO OÖ 1994 §31 Abs5 idF 1998/070;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Siegl, über die Beschwerde des Josef Zeppetzauer in Pfandl-Bad Ischl, vertreten durch Dr. Wolfgang Berger und Dr. Josef W. Aichlreiter, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 55, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 12. Dezember 2002, Zl. BauR-013054/1-2002-Ka/Vi, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Mag. Peter Gastberger in St. Wolfgang im Salzkammergut, vertreten durch Bichler & Zrzavy, Rechtsanwälte in 1030 Wien, Weyrgasse 8), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und dem Mitbeteiligten in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren des Mitbeteiligten wird abgewiesen.

Begründung

Der Beschwerdeführer beantragte mit Schreiben vom 28. Mai 2001 die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage für 13 Wohnungen mit 10 Garagenplätzen auf den Grundstücken Nr. .101/1 und .101/2, EZ 8, Grundbuch St. Wolfgang. Dem Mitbeteiligten gehört das seitliche Nachbargrundstück Nr. 98/2.

Bei der Bauverhandlung vom 19. Dezember 2001 wurde zunächst festgehalten, dass das Baugrundstück die Flächenwidmung Bauland-Kerngebiet aufweise, für das Nachbargrundstück des Mitbeteiligten bestehe die Widmung

Bauland-Tourismusbetrieb. Im Norden und Westen befänden sich Betriebsanlagen (Hotel, Kino, Pizzeria) im Kur- und Fremdenverkehrsgebiet. Im Südwesten grenze das Baugrundstück direkt an den Wolfgangsee.

Der Mitbeteiligte erhob bei der Verhandlung eine Reihe von Einwendungen, wobei hier nur mehr der Einwand gemäß § 31 Abs. 5 Oö. BauO (heranrückende Bebauung) gegenständlich ist. Der Mitbeteiligte betreibe auf seinem Grundstück Nr. 98/2 ein Veranstaltungshotel mit rund 400 Betten. Dafür liege eine Betriebsanlagengenehmigung, die auch den Betrieb einer Flüssiggasanlage und eines selbstfahrenden Wasserliftes umfasse, vor. Außerdem bestünden Genehmigungen für die Errichtung und Benützung von zwei Schifffahrtsanlagen auf der Seeparzelle Grundstück Nr. 514/19, die unmittelbar an das Grundstück Nr. 98/2 angrenze. Es dürften Fahrgastschiffe bis zu einer Länge von 35 m anlegen. Durch den Betrieb des Hotels, des Wasserliftes, der Flüssiggasanlage und der Schifffahrtsanlage sowie durch Veranstaltungen würden Immissionen in Form von Lärm, Licht und Geruch auftreten, die auf das geplante Bauvorhaben einwirken würden. Zuvor hätten sich auf den Baugrundstücken ebenfalls Gewerbebetriebe (Bar, Kegelbahn, Hotelwäscherei sowie eine Reihe von Gebäuden befunden, die als Nebengebäude zum Hotelbetrieb des Hotels "C" (Wirtschaftsräume, Weinkeller, Getränkelager und sonstige Lagerräume, Müllräume) dienten. Darüber lägen Betriebsanlagengenehmigungen vor. Indem nunmehr ein Wohngebäude statt eines Gewerbebetriebes auf den gegenständlichen Grundstücken errichtet werden solle, bestünde die Gefahr, dass für den Betrieb des Hotels samt der übrigen genannten Anlagen und für die Durchführung von Veranstaltungen strenge Auflagen durch die Gewerbebehörde wegen der dadurch auftretenden Belästigungen der Bewohner der angrenzenden Wohngebäude auferlegt würden.

In einer "Ergänzung" zur Verhandlungsschrift vom 19. Dezember 2001 würdigte der Bausachverständige verschiedene ergänzend vorgelegte Projektsunterlagen, u.a. auch zum Thema "heranrückende Bebauung", bestehend aus einem Bestandsplan vom 17. Mai 2001 und dem Schätzungsgutachten des DI H. inklusive Objektbeschreibung zu den Baubeständen und Fotodokumentation (dieses Schätzungsgutachten vom 10. April 2001 wurde im Auftrag des Mitbeteiligten erstattet, weil der Mitbeteiligte Interesse am Erwerb der Bauliegenschaft gezeigt hatte). Der Amtssachverständige führte zum Thema "heranrückende Bebauung" aus, dass sich durch den gegenständlichen Neubau zu den Nachbarliegenschaften des Mitbeteiligten im Südosten und den Nachbarliegenschaften im Norden unter Berücksichtigung der Baubestände keine geringeren Abstände ergeben würden. Es sei von keiner heranrückenden Bebauung auszugehen, weil bei der gewerberechtlichen Beurteilung des Hotelbetriebes des Mitbeteiligten bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch etc. die Wohnobjekte auf den Baugrundstücken einzubeziehen gewesen wären.

In seiner Stellungnahme vom 5. März 2002 verwies der Mitbeteiligte auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 30. Juni 2000, VfSlg. 15.891. Danach komme es darauf an, ob das nunmehrige Baugrundstück zum Zeitpunkt der Bewilligung der Betriebsanlage am Nachbargrundstück mit einem Wohn- oder Betriebsgebäude bebaut gewesen sei. Entgegen dem Vorbringen des Bauwerbers hätten sich auf den gegenständlichen Grundstücken nicht großteils Wohnungen bzw. für Wohnzwecke dienende Räumlichkeiten befunden, sondern es seien diese Gebäude vor allem betrieblich genutzt worden. Auch das nunmehr vom Bauwerber vorgelegte Schätzgutachten des DI H. vom 10. April 2001 belege, dass es sich um Wirtschaftsgebäude des Hotels "C" (Hotelwäscherei, Bügelraum, Personalhaus, Weinkeller, Getränkelager, Magazin und Werkstätten) gehandelt hätte und dass sich daneben dort Garagen und eine alte stillgelegte Kegelbahn sowie eine zwischenzeitig stillgelegte Vinothek mit Barbetrieb befunden hätten.

Mit Bescheid vom 29. April 2002 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde St. Wolfgang im Salzkammergut die begehrte Baubewilligung. Bezüglich der hier gegenständlichen Einwendung wurde ausgeführt, dass sich unter Berücksichtigung der derzeitigen Baubestände keine geringeren Abstände ergäben, weshalb von keiner heranrückenden Bebauung auszugehen sei. Es wurde auf das in der Folge ergänzte Gutachten des Bausachverständigen verwiesen.

In seiner dagegen erstatteten Berufung machte der Mitbeteiligte zum gegenständlichen Einwand geltend, es komme im Gegensatz zur Auffassung der Baubehörde erster Instanz nicht auf allfällige Abstände zwischen dem Bauvorhaben und dem Gewerbebetrieb an. Im Übrigen verwies er zum Altbestand auf den Baugrundstücken und zu den Aktivitäten auf seinem Grundstück auf sein bisheriges Vorbringen; ergänzend brachte er vor, dass zahlreiche genehmigte Feuerwerke veranstaltet worden seien und dass es immer wieder Außenlandungen und Außenabflüge mit Wasserflugzeugen vor seinem Hotel gegeben hätte. Das Hotel des Mitbeteiligten sei ein Veranstaltungshotel, in dem und um das dem Gast etwas geboten werde. Für den Betrieb des Hotels, des Wasserlifts und der Schifffahrtsanlage,

für die Durchführung von Veranstaltungen und Feuerwerken sei mit strengeren Auflagen durch die Gewerbebehörde zu rechnen oder würden derartige Veranstaltungen überhaupt verboten werden, da sich die Bewohner des angrenzenden Wohngebäudes durch Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen belästigt fühlen würden. Gerügt wurde insbesondere, dass nicht festgestellt worden sei, ob die Baugrundstücke betrieblich oder zu Wohnzwecken genutzt worden wären.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Wolfgang im Salzkammergut gab mit Bescheid vom 28. August 2002 der Berufung keine Folge und bestätigte den Bescheid des Bürgermeisters "vollinhaltlich". Bezüglich der heranrückenden Bebauung verwies er auf das Schätzgutachten des DI H., wonach es sich beim gegenwärtig bestehenden Objekt um ein Wohnobjekt handle, welches nunmehr ebenfalls durch ein Wohnobjekt ersetzt werden solle. Lediglich die Vinothek sei als Gewerbebetrieb geführt worden.

Einer dagegen vom Mitbeteiligten erhobenen Vorstellung gab die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid Folge, hob den Bescheid auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde. Bezüglich der übrigen im Verfahren erhobenen Einwendungen schloss sich die belangte Behörde den Ausführungen im Berufungsbescheid an; eine Verletzung bauordnungsrechtlich geschützter Nachbarrechte habe insofern nicht festgestellt werden können. Bezüglich der heranrückenden Bebauung sei der Mitbeteiligte in seinem Recht auf Durchführung eines ordnungsgemäßen Verfahrens verletzt worden. Unter Bedachtnahme auf die oben wiedergegebene Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes sei es von entscheidender Bedeutung, ob auf dem nun zu bebauenden Grundstück "betriebliche Anlagen" vorhanden seien bzw. gewesen seien. Die nicht von vornherein unglaubwürdigen oder unschlüssigen Angaben des Mitbeteiligten über den derzeitigen Baubestand auf den Baugrundstücken stünden zu den diesbezüglichen Begründungsausführungen des Berufungsbescheides in Widerspruch; die Baubehörden hätten es unterlassen, den für die Erledigung dieser Verwaltungssache maßgeblichen Sachverhalt zweifelsfrei festzustellen. Es sei nicht auszuschließen, dass die Baubehörde zweiter Instanz bei Vermeidung dieses Verfahrensfehlers zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre. Außerdem verwies die Vorstellungsbehörde für den Fall, dass sich die Angaben über eine betriebliche Nutzung des Altbestandes auf dem Baugrundstück bewahrheiten sollten, auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach die Behörde auf die Verpflichtung zur Beibringung der entsprechenden Nachweise hinzuweisen habe und erst wenn der Nachbar auch innerhalb der von der Baubehörde festgesetzten Frist keine tauglichen Emissionsnachweise beibringe, der Einwand der heranrückenden Wohnbebauung als unbeachtlich abgetan werden dürfe.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde des Bauwerbers; der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf Bestand der ihm erteilten Baubewilligung bei Fehlen der gesetzlichen Voraussetzungen für deren Aufhebung verletzt. Es wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, wie auch der Mitbeteiligte, eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Nachbareinwendung der "heranrückenden Bebauung" ist im § 31 Abs. 5 Oö. BauO 1994 (in der Fassung LGBl. Nr. 70/1998; BO) geregelt. Diese Bestimmung lautet:

"(5) Beim Neubau von Wohngebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken (heranrückende Bebauung) sind auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind. In diesem Fall hat der Nachbar die entsprechenden Nachweise beizubringen."

Nach dem ersten Satz dieser Bestimmung können solche Einwendungen nur dann geltend gemacht werden, wenn das Baugrundstück "bisher unbebaut" war. Alle drei Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens berufen sich zur Bedeutung des Begriffes "unbebautes Grundstück" auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 30. Juni 2000, VfSlg. 15.891. Der Verfassungsgerichtshof sah nachstehende Auslegung des Begriffes "unbebautes Gebiet" als geboten an:

"Das Grundstück gilt nur dann als bisher unbebaut, wenn es bisher keine in Bezug auf die jeweils relevante Immission empfindliche Bebauung aufweist. Unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes besteht ein gravierender

Unterschied, ob das Nachbargrundstück einer Betriebsanlage zum Zeitpunkt der Baubewilligung dieser Betriebsanlage mit einem Wohn- oder Betriebsgebäude bebaut war. Grenzte bereits damals ein Wohngebäude an die Betriebsanlage an, so waren allfällige schädliche Umwelteinwirkungen der Betriebsanlage auf das angrenzende Wohngebäude im gewerbebehördlichen Betriebsanlagenverfahren zu berücksichtigen. War das an die Betriebsanlage angrenzende Grundstück damals ebenfalls betrieblich genutzt und bedurfte der Betrieb keines besonderen Immissionsschutzes, so waren im gewerbebehördlichen Betriebsanlagenverfahren eine allfällige Beeinträchtigung oder Belästigungen eines Betriebes auf den anderen zu beurteilen. Wird hingegen auf einem Grundstück, das damals betrieblich genutzt wurde und an einen Betrieb grenzte, ein Wohngebäude errichtet, so lassen die nun beabsichtigten Wohnbauten strengere Auflagen durch die Gewerbebehörde auf Grund der mit dem Gewerbebetrieb verbunden Gefahren oder Belästigungen für die Bewohner des angrenzenden Wohngebäudes erwarten. Im früheren Betriebsanlagengenehmigungsverfahren war bei der Beurteilung der Immissionen auf das Nachbargrundstück davon auszugehen, dass dieses ebenfalls betrieblich genutzt wird und keines besonderen Immissionsschutzes bedarf."

Der Verwaltungsgerichtshof schließt sich dieser Rechtsauffassung an: Wenn die Nachbarschaft des Betriebes zu einem Wohngebäude bereits Grundlage einer gewerberechtlichen Bewilligung war, so ändert sich für den Inhaber des Betriebes nichts, wenn an Stelle des bisherigen Wohngebäudes ein neues Wohngebäude errichtet wird. In einem solchen Fall liegt kein "unbebautes Grundstück" vor und kann sich der Betriebsinhaber nicht auf das aus § 31 Abs. 5 BO resultierende Nachbarrecht berufen.

Insofern damit eine gewisse Divergenz zur früheren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erkennbar ist (siehe das hg. Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl. 98/05/0174, mit den dortigen Nachweisen), sei darauf verwiesen, dass damals eine andere Fassung des § 31 Abs. 5 BO galt.

Der Beschwerdeführer vermeint aber, aus dem angefochtenen Bescheid zu entnehmen, die belangte Behörde hätte schon eine für das weitere Verfahren bindende Gewichtung dahingehend vorgenommen, dass jedwede, also noch so geringfügige betriebliche Nutzung die Wohnnutzung in dem Sinne ausschlösse, dass das Merkmal "unbebaut" hergestellt werde. Dem hält er Beispiele aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff "Wohngebäude" entgegen, wonach es auf die überwiegende Nutzung ankomme. Auf Grund der aktenkundigen Unterlagen sei ersichtlich, dass bereits im Zeitpunkt der Betriebsanlagengenehmigung des Hotels des Mitbeteiligten die Bauflächen auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers als Wohnflächen genutzt wurden. Der angefochtene Bescheid verletze Rechte des Beschwerdeführers, weil mit ihm ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gegen heranrückende Bebauung bejaht werde. Die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes dürfe eben nicht in der Weise missverstanden werden, dass eine Zuführung bisher teils betrieblich genutzter aber überwiegend Wohnzwecken dienender Flächen zu einer ausschließlichen Wohnnutzung ausgeschlossen werde.

Der Beschwerdeführer vermeint weiters, aus einzelnen Passagen des angefochtenen Bescheides die Rechtsauffassung der belangten Behörde zu erkennen, die "bestandene Wohnnutzung" sei irrelevant gewesen. Vielmehr würde sich aus den von ihm zitierten gewerbebehördlichen Bescheiden und Protokollen, betreffend die Betriebsanlage des Nachbarn, die Wohnnutzung auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers ergeben. Er legte diesbezüglich Unterlagen vor; sein Vorbringen sei keine unzulässige Neuerung, da die Bedenken an der Beurteilung durch die Gemeindebehörden ohne Wahrung des Parteiengehörs erstmals im angefochtenen Bescheid geäußert worden wären.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag dem angefochtenen Bescheid die Überbindung einer Rechtsaufassung, wonach die Liegenschaft des Beschwerdeführers wegen betrieblicher Nutzung als "unbebaut" anzusehen sei, nicht zu entnehmen: Die diesbezüglichen Ausführungen im angefochtenen Bescheid werden mit dem Hinweis eingeleitet, die Gemeindebehörden hätten den mitbeteiligten Vorstellungswerber in Verfahrensrechten verletzt. Bei der entscheidenden Frage der bisherigen Nutzung auf dem Baugrundstück hätten es die Baubehörden unterlassen, den maßgeblichen Sachverhalt zweifelsfrei festzustellen. Dargetan wurde auch die Relevanz der von der belangten Behörde aufgezeigten Mängel; soweit insofern die belangte Behörde darauf hinweist, dass bei Zutreffen der Angaben des Mitbeteiligten von einer betrieblichen Nutzung auszugehen sein werde, wurde damit keineswegs die Tatfrage geklärt, ob die Angaben des Mitbeteiligten zutreffen. Der Beschwerdeführer weist selbst in seiner Äußerung zu den Gegenschriften richtig darauf hin, dass es der Vorstellungsbehörde freistehe, ein eigenes Ermittlungsverfahren durchzuführen. Diesen Weg hat die Vorstellungsbehörde nicht gewählt, sondern den Gemeindebehörden die Ergänzung des Sachverhalts aufgetragen. Überbunden wurde lediglich die Rechtsauffassung, dass die bisherige Nutzung von entscheidender Bedeutung sei. Durch diese auch vom Verwaltungsgerichtshof als richtig erkannte

Rechtsauffassung wurde der Beschwerdeführer aber nicht in seinen Rechten verletzt; darüber hinausgehende, in diesem Zusammenhang relevante, bindende Rechtsauffassungen sind dem angefochtenen Bescheid nicht zu entnehmen, insbesondere auch nicht dahingehend, dass schon die geringste betriebliche Nutzung bei weitaus überwiegender Wohnnutzung den Einwand der heranrückenden Bebauung ermögliche.

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die am Schluss des angefochtenen Bescheides getroffenen Hinweise bezüglich der im letzten Satz des § 31 Abs. 5 BO enthaltenen Nachweispflicht und die diesbezügliche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Damit wird aber nur für den Fall, dass entsprechende Feststellungen getroffen werden, die Rechtsauffassung überbunden, dass die Baubehörde den Nachbarn auf seine Verpflichtung zur Erbringung der im zitierten Gesetz geforderten Nachweise hinzuweisen habe. Genau dies hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 98/05/0046, (ebenso im Erkenntnis vom 15. Oktober 1996, Zl. 96/05/0149) ausgesprochen. Es kann hier dahingestellt bleiben, ob und welche Nachweise der Mitbeteiligte bereits erbracht hat, wie dies der Beschwerdeführer darstellt; überbunden wurde nur die Verpflichtung an die Gemeindebehörde, der Nachbar sei zur Vorlage von Nachweisen aufzufordern. Keine Rede kann davon sein, die belangte Behörde habe der Gemeindebehörde einen Erkundungsbeweis aufgetragen. Jedenfalls ist durch den getroffenen Hinweis, der sich auf die verwaltungsgerichtliche Judikatur stützt, eine Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers nicht erkennbar.

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

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003, insbesondere deren § 3 Abs. 2. Die Abweisung des Kostenmehrbegehrens betrifft den angesprochenen Umsatzsteuerbetrag, dessen gesonderte Zuerkennung mit Rücksicht darauf, dass es sich beim Schriftsatzaufwand um eine Pauschalsumme handelt, im Gesetz nicht vorgesehen ist.

Wien, am 28. Juni 2005

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2003050017.X00

Im RIS seit

12.08.2005

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at