jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/9/7 2001/05/1127

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.09.2004

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauO NÖ 1996 §48 Abs2;
BauO NÖ 1996 §54;
BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z2;
BauO NÖ 1996 §6 Abs2;
BauRallg;
BauTV NÖ 1997 §10;
VwGG §42 Abs2 Z3 litc;

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 Dr. König, über die Beschwerde des 1. Dr. Josef Sattler, 2. Mag. Rudolf Sattler, 3. Franz Sattler, alle in Krems an der Donau, alle vertreten durch Dr. Hans Kaska und Dr. Christian Hirtzberger, Rechtsanwälte in 3100 St. Pölten, Kremser Gasse 35, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau vom 4. Oktober 2001, Zl. MD-G-7/2001/Li, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (Mitbeteiligte Partei: Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-AG in Krems an der Donau, vertreten durch Dr. Walter Kossarz, Rechtsanwalt in 3500 Krems, Roseggerstraße 4), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Stadtgemeinde Krems an der Donau hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von EUR 1172,88 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Das vorliegende Bauverfahren wurde durch das Ansuchen der Mitbeteiligten vom 1. Juli 1999 eingeleitet; dem Ansuchen waren Pläne, die Baubeschreibung und Grundbuchsauszüge angeschlossen. Danach soll auf dem Bauplatz in Krems, Drinkweldergasse 14-16, eine Wohnhausanlage, bestehend aus einem gemeinsamen Kellergeschoß und drei

selbstständigen Trakten, für 28 Wohnungen und 34 Abstellplätze (im Kellergeschoß) errichtet werden. Eingangs der Bauverhandlung wurde darauf hingewiesen, dass es sich um einen neuen Antrag um Baubewilligung handle, der in keinem Zusammenhang mit einem bereits in erster Instanz entschiedenen Bauverfahren auf der Liegenschaft stehe.

Den Beschwerdeführern gehört die an der Nordseite dahinter liegende Liegenschaft Göglstraße 16. Zwischen den beiden Liegenschaften befindet sich jedoch an der Grundgrenze die alte Stadtmauer. Sie haben u.a. folgende Einwendungen erhoben:

-

Die Belichtungsverhältnisse auf dem Grundstück der Beschwerdeführer würden durch das Bauvorhaben nachteilig beeinflusst werden. Die Gebäudehöhe in Verbindung mit dem Abstand zur Grundgrenze gewährleiste nicht den gesetzlich geforderten Lichteinfall auf Hauptfenster auf ihrem Grundstück.

-

Das Bauvorhaben stehe in Bezug auf Bebauungsdichte, Gebäudehöhe und Gestaltung in krassem Widerspruch zur bestehenden umliegenden Bebauung.

-

Es fehle eine ausreichende Feuerwehrzufahrt, welche das Gebäude rundum für Einsatzkräfte zugänglich mache. Es gehe daher ein besonderes Gefährdungspotenzial auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer aus, vor allem wegen der großen Zahl von Brandöffnungen in Richtung Norden, aber auch wegen der Funkenfluggefahr.

-

Durch den großen Baukörper sei das Entstehen von Leewirbeln zu erwarten, die dazu führen würden, dass sich anders als bisher Rauch aus den umliegenden Kaminen im Hof der Beschwerdeführer ansammeln werde, was zu einer Gesundheitsschädigung führen werde.

-

Das Projekt lasse keine ausreichende Absicherung gegen die zu erwartende höhere Luftschadstoffkonzentration und den durch das erhöhte Verkehrsaufkommen entstehenden Lärm entstehen. Gerade in der Kaltlaufphase würden aber erhöhte Konzentrationen in der Tiefgarage erreicht, die dann über den projektierten Luftabzug konzentriert auf das Grundstück der Beschwerdeführer einwirken würden.

-

Durch das Bauwerk werde ein Eingriff in die nach dem Wasserrechtsgesetz bestehenden Rechte befürchtet,weil sich auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer seit 400 Jahren ein intakter Hausbrunnen befände, dem das Wasser entzogen würde.

Der in der Bauverhandlung anwesende Bausachverständige verwies zunächst darauf, dass für den gegenständlichen Bauplatz kein Bebauungsplan bestehe; es gelte die Flächenwidmung "Bauland-Kerngebiet". Er zählte insgesamt 43 Auflagen auf, bei deren Einhaltung keine Einwände gegen die geplante Errichtung bestünden.

Zu den Einwendungen bezüglich der Belichtungsverhältnisse führte er aus, dass bei der neu zu errichtenden Wohnhausanlage davon auszugehen sei, dass eine geschlossene Bauweise entstehe, da einerseits im Westen bereits das Anrainergebäude G., im Norden die Stadtmauer und im direkten Anschluss Gebäude der Anrainer Z. und der Beschwerdeführer sowie im Osten die Anrainergebäude direkt an den Grundgrenzen bestünden. Daher sei in diesem Bereich davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf derzeitig und hinkünftig geplante Belichtungsflächen für Wohnräume nicht bestehe, da bei einer geschlossenen Verbauung Öffnungen an den Außenwänden untersagt seien. Bezüglich der Einwendung zur Brandgefahr führte der anwesende brandschutztechnische Amtssachverständige aus, das Fehlen einer ausreichenden Feuerwehrzufahrt stelle kein besonderes Gefährdungspotenzial für die Liegenschaft der Beschwerdeführer dar, da durch die vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen im Garagenbereich, Stiegenhaus und Wohnhaus gewährleistet sei, dass ein entstehender Brand rechtzeitig erkannt werde, um entsprechende Maßnahmen zu setzen. Nach menschlichem Ermessen könne ein größeres Brandereignis damit verhindert werden, sodass auch ein Übergreifen auf das Grundstück der

Beschwerdeführer ausgeschlossen werden könne. Bei den anrainenden Objekten lägen ausschließlich Steindeckungen, also brandbeständige Materialien vor, die ein allfälliges Ereignis in erster Linie verhinderten. Auch weil hier eine reine Wohnnutzung vorliege, bestehe kein besonderes Gefährdungspotenzial auf die Anrainerliegenschaften.

Mit Bescheid vom 14. September 1999 erteilte der Magistrat der Stadt Krems an der Donau unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die am 30. August 1999 durchgeführte Verhandlung die begehrte Baubewilligung, wobei die Verhandlungsschrift einen wesentlichen Bestandteil des Spruches des Bescheides bildete. Die in der Verhandlung aufgezählten 43 Auflagen wurden in den Bescheid aufgenommen. Soweit sie den Gegenstand der Beschwerde betreffen, lauten sie:

"2. Alle tragenden Bauteile sind den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen und auszuführen. Eine Bestätigung der ausführenden Firma ist der Baubehörde vorzulegen. Dieser soll auch zu entnehmen sein, dass die Bauausführung entsprechend den statischen Berechnungen und entsprechend den Plänen erfolgt ist.

5. Die Rauchabzüge sind einvernehmlich mit dem örtlich zuständigen Rauchfangkehrermeister zu bemessen und dementsprechend herzustellen. Ein Befund ist der Baubehörde vorzulegen.

9. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Fassadenputz und Farbe, Dachdeckung) ist zeitgerecht das Einvernehmen mit dem Planungsamt der MA IV herzustellen.

10. An der Traufe über dem Zugang ist eine Dachrinne sowie eine entsprechende Vorrichtung, die das Abrutschen von Schnee oder lose gewordenem Dachdeckungsmaterial verhindert, anzubringen, um eine Gefährdung zu vermeiden. Dies gilt auch an den geschlossenen oder gekuppelt verbauten Seiten des Bauvorhabens zu den Anrainergrundstücken. Die Erfüllung dieses Auflagenpunktes ist der Baubehörde mit der Bescheinigung des Bauführers bei Baufertigstellung zu bestätigen.

12. Für die Bekämpfung von Entstehungsbränden sind in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr die Anzahl und deren Aufstellungsorte der Feuerlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 6 kg, geeignet für die Brandklassen ABC, stets einsatztauglich, bereitzuhalten. Die Feuerlöscher sind gemäß Önorm F 1052 alle 2 Jahre überprüfen zu lassen und normgerecht zu kennzeichnen. Die Erfüllung dieses Auflagenpunktes ist der Baubehörde mit der Bescheinigung des Bauführers bei Baufertigstellung zu bestätigen.

15. Da im Kellergeschoß (Garagengeschoß) der Bereich des Garagenabluftschachtes in den darüber liegenden Geschossen mit den geplanten Laubengängen nahezu verschlossen wird, ist eine mechanische Lüftung auszuführen und ein entsprechendes Lüftungsprojekt bzw. ein adäquates Projekt, welches die Durchlüftung der Garage gewährleistet, vorzulegen.

19. Die Fundamentierung des gesamten Gebäudekomplexes hat so zu erfolgen, dass durch eventuelle Setzungen oder Belastungen des Untergrundes die Dichtheit des GAV-Kanal nicht beeinträchtigt wird.

21. Die Küchenfenster, die zu den Laubengängen (Fluchtwegen) hin orientiert sind, sind F-30 gemäß auszubilden und an die Brandmelder anzuschließen, sofern eine Fluchtmöglichkeit in einer Richtung nur besteht.

23. Die außenseitige Verglasung der Laubengänge hat nur bis in einer solchen Höhe zu erfolgen, dass für jeden Laubengang eine natürliche Brandrauchentlüftung möglich ist.

25. Das Garagengeschoß ist mit Brandmeldern und einer CO-Warnanlage auszubilden, wobei letztere konkret im Lüftungsprojekt auszunehmen ist.

26. Für jede Wohneinheit ist ein Brandrauchmelder im Vorraumbereich vorzusehen, die genaue Situierung hat im Einvernehmen mit der Feuerwehr Krems zu geschehen.

30. Die Schornsteine bei den Anrainergebäuden G. und H. sind soweit zu verlängern, dass nach wie vor die geforderten Zugverhältnisse bestehen und die Entfernung zu den nächstgelegenen Fenstern, gemessen waagrecht in Parapetthöhe von mindestens 10 m, besteht. Die Schornsteine bei den Wohnhäusern (Beschwerdeführer) ist - sofern es zur Beeinträchtigung im Zuge deren Benützung kommt - entsprechend zu adaptieren.

35. Das südöstliche Hauptstiegenhaus ist in jedem Geschoß mit öffenbaren Feuerwehreinstiegstüren auszustatten. Dies hat in Absprache mit der FF-Krems hinsichtlich der Größe und Anzahl zu erfolgen.

36. Vor Baubeginn sind in Absprache mit der FF-Krems und dem Wasserwerk Krems die Standorte für 2 Oberflurhydranten festzulegen."

Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden teils ab-, teils zurückgewiesen. Auf Grund der geschlossenen Bauweise bestünde keine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse für das Gebäude der Beschwerdeführer. Verwiesen wurde auch auf das brandschutztechnische Amtssachverständigengutachten und die vorgeschriebenen Auflagen Nr. 21, 23, 26, 35 und 36, wonach davon auszugehen sei, dass der Brandschutz nach menschlichem Ermessen für das geplante Wohngebäude ohne eigene Feuerwehrzufahrt für den Innenhofbereich gewährleistet sei und für die Anrainergebäude kein zusätzliches Gefährdungspotenzial vorliege. Bezüglich der Beeinträchtigung der Rauchabzugsverhältnisse sei die Hauptwindrichtung für das Stadtgebiet Krems maßgeblich. Auf Grund dessen würde es zu keiner Beeinträchtigung der Abzugsverhältnisse kommen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung. Sie befürchten auf Grund der Bauführung in die Tiefe, dass sich die daraus resultierende Störung des Grundwasserstroms auf die Wasserhaltung der umgebenden Bauwerke auswirke, sodass bei Aufstauen des Grundwasserstromes eine Beeinträchtigung ihres Gebäudes unausweichlich sei.

Unter Hinweis auf den Brand im Tauern-Tunnel, der gezeigt habe, dass eine Brandbekämpfung von brennenden Kraftfahrzeugen nicht durchgeführt werden könne, machten die Beschwerdeführer geltend, dass die vorgeschriebenen Maßnahmen zum Brandschutz unzureichend seien. Insbesondere hätte eine Brandlastberechnung durchgeführt werden müssen. Die Auflagen seien in keiner Weise geeignet, eine Brandgefahr zu minimieren. Es könne nicht späteren Absprachen mit der Feuerwehr überlassen werden, wo wie viele Feuerlöscher bereit zu stellen seien. Gerügt wird in diesem Zusammenhang, dass der brandtechnische Sachverständige kein annähernd ausreichendes Spezialwissen in das Verfahren eingebracht habe, seine Auflagen seien nicht schlüssig, unbestimmt, unvollziehbar und ungeeignet, das Grundstück der Beschwerdeführer zu schützen.

Weiters machen die Beschwerdeführer Immissionsbelastungen durch die geplante Tiefgarage geltend. Der Lärm in der Tiefgarage werde dort verstärkt und werde durch die Lüftungsanlage sowie die offene Einfahrt ins Freie dringen; hier seien keine Schalldämpfer vorgesehen, sodass der Lärm ungehindert austreten könne. Lüftungsöffnungen seien zwischen dem Gebäude und der Stadtmauer angeordnet worden, dadurch werde der Lärm weiter verstärkt. Ein lärmtechnischer Sachverständiger sei nicht beigezogen worden.

Gleichfalls sei kein Gutachten zur Frage der entstehenden Luftschadstoffe, die ungereinigt freigesetzt würden, eingeholt worden. Diesbezüglich werde eine Gesundheitsgefährdung geltend gemacht.

Bezüglich der Rauchabzugsverhältnisse bestritten die Beschwerdeführer nicht, dass in Krems als Hauptwindrichtung Nord-West vorherrsche; allerdings würden Gebäude die Windrichtung verändern, weshalb ein meteorologisches Gutachten erforderlich gewesen wäre.

Bezüglich der Bebauungshöhe verwiesen die Beschwerdeführer darauf, dass für dieses Grundstück kein Bebauungsplan existiere und daher § 54 NÖ BauO 1996 anzuwenden sei. Danach wäre ein Neubau unzulässig, wenn er in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweiche oder der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt würde. Das Haus der Beschwerdeführer sei von der Göglstraße her gemeinsam mit dem geplanten Gebäude sichtbar, das geplante Gebäude überschreite die Gebäudehöhe des Hauses der Beschwerdeführer bei weitem. Der Sachverständige sei in seinem Gutachten auf § 54 NÖ BauO 1996 in keiner Weise eingegangen. Die geplante Errichtung würde aber auch die Belichtung der bestehenden und zukünftigen bewilligungsfähigen Hauptfenster beim Gebäude der Beschwerdeführer beeinträchtigen.

Die Auflage 15 sei eine projektsändernde Auflage, wobei nicht klar sei, ob hinsichtlich der Lüftungsanlage ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden müsse. Sei die Lüftungsanlage bereits genehmigt, dann würden die Beschwerdeführer um ihre Nachbarrechte gebracht werden.

In der Folge holte die belangte Behörde zwar Gutachten zu den Fragen der aus der Garage resultierenden Lärm- und Schadstoffbelastungen ein; diese Gutachten wurden aber weder den Beschwerdeführern vorgehalten, noch fanden sie im angefochtenen Bescheid Erwähnung.

Die Bauwerberin legte eine Baubeschreibung und Pläne für eine mechanische Entlüftungsanlage der Tiefgarage vor; diesbezüglich erging ohne Beiziehung der Beschwerdeführer eine mit Bescheid vom 17. April 2001 erteilte Baubewilligung.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Berufung der Beschwerdeführer keine Folge gegeben. Zur Nichteinhaltung von Bestimmungen über den Brandschutz wurde ausgeführt, dass durch die vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen im Garagenbereich, Stiegenhaus und Wohnbereich gewährleistet sei, dass eine Brandentstehung rechtzeitig erkannt werde, um entsprechende Maßnahmen zu setzen. Da dies nach menschlichem Ermessen ein größeres Brandereignis verhindern solle, sei auch davon auszugehen, dass ein Übergreifen auf ein Anrainergrundstück ausgeschlossen werden könne. Die Berufungswerber hätten durch die Vorlage entsprechender Gutachten auf gleicher fachlicher Ebene und gleichem fachlichen Niveau dem diesbezüglichen Gutachten des Amtssachverständigen entgegentreten können. Die belangte Behörde habe keinen Grund erkannt, die Schlüssigkeit des Gutachtens des Amtssachverständigen anzuzweifeln, sodass davon ausgegangen werden müsse, dass Brandschutzbestimmungen eingehalten werden würden.

Bezüglich der Lärm- und Luftschadstoffemissionen wurde ausgeführt, dass ein Verbot eines Bauvorhabens und dessen Betriebs deshalb, weil durch dessen Verwirklichung die Luft infolge der Abgase von den auf öffentlichen Straßen sich bewegenden Kraftfahrzeugen verschlechtert werde, der NÖ BauO 1996 unbekannt sei. Diesbezüglich wurde auch auf § 63 NÖ BauO 1996 verwiesen und ausgeführt, die Mindestanzahl der Stellplätze richte sich bei Wohngebäuden nach der Anzahl der Wohnungen.

Der Rauchabzug werde wesentlich von der Höhe der Schornsteine beeinflusst; im Auflagenpunkt 30 sei eine Verlängerung der Schornsteine bis zu einer Höhe vorgeschrieben, die entsprechende Zugverhältnisse in Relation zu den Nachbarhäusern gewährleisten solle. Es sei von den Hauptwindrichtungen im gegenständlichen Bereich der Stadt Krems ausgegangen worden.

Hinsichtlich der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe, des Bauwichs und der zulässigen Höhe sei den Nachbarn gemäß § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ BauO 1996 lediglich insofern ein Mitspracherecht eingeräumt, als diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der bewilligten oder bewilligungsfähigen Gebäude der Nachbarn dienten. Aus dem Gutachten des Amtssachverständigen gehe eindeutig hervor, dass durch das geplante Gebäude eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf derzeitig oder hinkünftig geplante Belichtungsflächen für Wohnräume nicht bestehe. Der für den Brandschutz beigezogene Amtssachverständige sei Beamter des Magistrates der Stadt Krems und langjähriger Kommandant der Feuerwehr; zur Entkräftung seiner Aussagen hätte ein entsprechendes Gegengutachten vorgelegt werden müssen. Die gerügte Projektsänderung bei der Entlüftung der Garage sei zu Gunsten der Nachbarn erfolgt.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde begehren die Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor; die Mitbeteiligte erstattete eine Gegenschrift, mit der sie zwei Pläne vorlegte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Soweit sich die Beschwerdeführer im Punkt 1 ihrer Beschwerde auf ihr "Recht auf Durchführung eines ordnungsgemäßen Verwaltungsverfahrens" berufen, ist ihnen zu erwidern, dass es weder ein von materiellen Rechten losgelöstes subjektives Recht auf gesetzmäßige Führung der Verwaltung noch ein abstraktes Recht auf ein gesetzmäßiges Verfahren oder ein ordnungsgemäßes Verfahren gibt (Steiner in Holoubek-Lang, Das verwaltungsgerichtliche Verfahren in Steuersachen, 80). Vielmehr ist, da die Verfahrensrechte der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nicht weiter gehen als ihre materiellen Ansprüche (vgl. schon das hg. Erkenntnis vom 8. November 1976, Slg. Nr. 9.170/A), primär zu prüfen, ob durch den bekämpften Bescheid materielle Rechte der Nachbarn verletzt wurden. Diese Prüfung beinhaltet auch, ob die Behörde bei ihrer Entscheidungsfindung die anzuwendenden Verfahrensbestimmungen eingehalten hat.

Durch den Hinweis im erstinstanzlichen Bescheid auf das Protokoll vom 30. August 1999, welches nach dem Spruch einen integrierenden Bescheidbestandteil dieses Bescheides bildete, und die dort getroffene Feststellung, dass ein

neues Bauansuchen gegenständlich sei, welches mit einer früher erteilten Bewilligung in keinem Zusammenhang stehe, ist der Genehmigungsgegenstand in unverwechslungsfähiger Weise umrissen.

Die Nachbarn besitzen im Baubewilligungsverfahren nach der NÖ BauO 1996 nur beschränkte Parteistellung. Ihr Mitspracherecht ist einerseits auf jene subjektiv-öffentlichen Rechte eingeschränkt, die ihnen die Bauordnung einräumt, andererseits auch durch die fristgerechte Geltendmachung des jeweiligen subjektiv-öffentlichen Rechtes (Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht6, § 6 NÖ BauO, S 166).

Zum Zeitpunkt des hier ergangenen Berufungsbescheides galt die NÖ Bauordnung 1996 idF LGBL 8200-6 (Novelle 2000, die keine Übergangsbestimmung bezüglich anhängiger Verfahren enthielt; BO). Deren § 6 lautet auszugsweise:

"§ 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung:

1.

der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks

2.

der Eigentümer des Baugrundstücks

3.

die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und

4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

(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

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben,

gewährleisten und über

3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen....

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte werden im § 6 Abs 2 BO taxativ aufgezählt, wobei auf Bestimmungen dieses Gesetzes und andere gesetzliche Bestimmungen verwiesen wird, die die aufgezählten Nachbarrechte gewähren. Als eine solche Bestimmung, auf die § 6 Abs 2 BO verweist, ist § 54 BO anzusehen.

Sie lautet:

"§ 54 Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich

Ein Neu- oder Zubau eines Bauwerks ist unzulässig, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Bauwerk

in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder

den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde.

Zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen hievon Ausnahmen gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen."

Die Beschwerdeführer haben in der Bauverhandlung eingewendet, die Belichtungsverhältnisse auf ihrem Grundstück würden durch das Bauvorhaben nachteilig beeinflusst und der gesetzlich geforderte Lichteinfall für ihre bestehenden und zulässiger Weise zu errichtenden Hauptfenster werde nicht gewährleistet, und weiters vorgebracht, dass das Bauvorhaben in Bezug auf die Gebäudehöhe in krassem Widerspruch zur bestehenden umliegenden Bebauung stehe. Auf diesen auffallenden Widerspruch zur Bebauung haben sie in der Berufung besonders hingewiesen und gerügt, dass die Baubehörde darauf nicht eingegangen wäre.

Der Verwaltungsgerichtshof setzte sich mehrfach, beispielsweise im Erkenntnis vom 24. Februar 2004, Zl. 2001/05/1079, mit § 54 BO auseinander und gelangte zum Ergebnis, dass subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn darauf beschränkt werden, dass die dort genannte auffallende Abweichung einen Einfluss auf den Lichteinfall auf die Nachbarliegenschaft ausübt. Eine Verletzung von Nachbarrechten könne daher nur dann gegeben sein, wenn der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt wird.

Dazu wurde im erstinstanzlichen Bescheid die bestehende und auch in Hinkunft gegebenegeschlossene Bebauungsweise (gleich einer hinteren Baufluchtlinie, an die anzubauen ist; siehe § 70 Abs. 1 Z. 1 BO) festgestellt, sodass keine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse für Anrainergebäude bestehen könne. Vom Sachverständigen wurde in der Bauverhandlung dargestellt, dass im Norden die Stadtmauer und im direkten Anschluss Gebäude der Beschwerdeführer und eines anderen Anrainers direkt an den Grundgrenzen bestünden.

Dass sich das Gebäude der Beschwerdeführer direkt an der Grundgrenze befindet, wurde in der Berufung nicht bestritten. Da Außenwände an Grundgrenzen als Brandwände öffnungslos auszuführen sind (siehe § 10 NÖ Bautechnikverordnung 1997 (BTV) für Ein- oder Zweifamilienhäuser bzw. § 50 f BTV für andere Gebäude), sind die Behörden zu Recht davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Hauptfenster nicht zu gewärtigen ist, zumal die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren Gegenteiliges nicht behauptet haben. Wenn erstmals in der Beschwerde behauptet wird, dass das Gebäude der Beschwerdeführer Fenster an der Grundgrenze aufweise, muss den Beschwerdeführern das aus § 41 VwGG abgeleitete Neuerungsverbot im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entgegen gehalten werden.

Nach § 6 Abs. 2 Z. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Rechte durch Bestimmungen begründet, die die Trockenheit der Bauwerke der Nachbarn gewährleisten. Dazu wurde erstmals in der Berufung vorgebracht, dass der zu errichtende Keller einen Einfluss auf den Grundwasserstrom habe, sodass ein Eindringen von Feuchtigkeit in das Mauerwerk des Gebäudes der Beschwerdeführer zu befürchten sei.

Ohne auf die Frage der Präklusion einzugehen, ist grundsätzlich festzuhalten, dass dem Nachbarn kein Recht darauf zusteht, dass durch das Bauvorhaben der Grundwasserhaushalt (Grundwasserspiegel) nicht beeinträchtigt wird (Hauer, Der Nachbar im Baurecht5, 320); das Vorbringen der Beschwerdeführer läuft darauf hinaus, dass Keller grundsätzlich nicht errichtet werden dürften. Die Beschwerdeführer führen selber keine Bestimmung an, die die Trockenheit von Nachbargebäuden schützt; in Betracht käme § 62 Abs. 3 BO, wonach durch die oberflächliche Ableitung von Niederschlagswässern weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden darf. Eine Verletzung dieser Vorschrift wird aber nicht geltend gemacht.

Nach § 6 Abs. 2 Z. 1 BO begründen Bestimmungen, die den Brandschutz der Gebäude der Nachbarn gewährleisten, subjektivöffentliche Nachbarrechte. Durch die Errichtung der Garage im Kellergeschoß erachten sich die Beschwerdeführer in diesem Nachbarrecht verletzt.

Dazu ist grundsätzlich festzuhalten, dass das Recht auf Brandschutz nur insoweit verletzt sein kann, als durch die

Ausgestaltung und die zulässige Benützung des bewilligten Bauwerks der Nachbarschutz nicht gewährleistet ist; typischerweise kommt dafür § 10 BTV, betreffend die Gestaltung von Außenwänden als Brandwände in Betracht. Hingegen geht keine der hier beanstandeten Auflagen (12, 23, 25 und 36) über feuerpolizeiliche Vorschriften, die unmittelbar nur den Brandschutz im Objekt selbst betreffen, hinaus.

Die Beschwerdeführer haben zwar die Qualifikation des als Sachverständigen herangezogenen Feuerwehrkommandanten in Frage gestellt, ohne dies allerdings plausibel zu begründen. Sie haben insbesondere seinen Darlegungen kein Gutachten auf gleicher fachlicher Ebene entgegen gesetzt, sodass der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen seiner Schlüssigkeitsprüfung keinen Verfahrensmangel feststellen kann. Die Beschwerdeführer konnten jedenfalls nicht aufzeigen, inwiefern durch das Projekt in ihr Nachbarrecht auf Brandschutz bezüglich ihrer Bauwerke eingegriffen wird.

Wenn die Beschwerdeführer in der Bauverhandlung die Rauchabzugsverhältnisse angesprochen haben und vorgebracht haben, dass entstehende Leewirbel dazu führen würden, dass sich anders als bisher Rauch aus den umliegenden Kaminen in ihrem Hof ansammeln würde, machen sie ein Recht darauf geltend, dass durch eine Bauführung eine Ableitung der Windströme nicht erfolgen dürfe. Ein solches Recht ist von § 6 Abs. 2 BO aber nicht erfasst. Die Auswirkungen der Benützung eines Wohngebäudes samt Zubehör wie Heizung, Aufzug, Hauskanal und Pflichtstellplätze sind hinzunehmen (Hauer-Zaussinger, a.a.O., Anmerkung 25 zu § 6 BO).

In der Beschwerde wird der Auflagenpunkt 30 als unzureichend und unkonkret kritisiert. Unabhängig von der Vollzugstauglichkeit dieser Auflage ist sie nicht geeignet, in Rechte der Beschwerdeführer einzugreifen, weil nicht erkennbar ist, inwieweit durch das Projekt in diesem Zusammenhang in Nachbarrechte eingegriffen wird. Auch aus den Auflagenpunkten 5 und 10 ist eine Verletzung von Nachbarrechten nicht zu entnehmen.

Der Auflagenpunkt 19 hat mit der im § 6 Abs. 2 Z. 1 BO angesprochenen Standsicherheit der Bauwerke der Nachbarn nichts zu tun; dort wird bloß der Einfluss auf die Dichtheit eines Kanals behandelt. Daher kann durch diese Auflage nicht in Nachbarrechte eingegriffen worden sein. Die Beschwerde führt nicht an, wodurch die Standsicherheit des Gebäudes der Beschwerdeführer verletzt würde.

Nach § 6 Abs. 2 Z. 2 BO werden subjektiv-öffentliche Rechte begründet durch Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen gewährleisten, ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt.

Zu Recht verweisen die Beschwerdeführer allerdings auf den Immissionsschutz bezüglich Luft- und Lärmimmissionen aus der Tiefgarage, weil diese Abstellanlage über das gesetzliche Ausmaß des § 63 BO (ein Einstellplatz pro Wohnung) hinausgeht. Diesbezüglich haben die Beschwerdeführer schon in der Bauverhandlung eine Einwendung erhoben, indem sie auf die erhöhten Schadstoffkonzentrationen in der Tiefgarage während der Kaltlaufphase verwiesen haben, die über den projektierten Luftabzug konzentriert auf ihr Grundstück einwirken würden. Zu Recht haben sie auch in der Berufung aufgezeigt, dass bezüglich dieses Einwandes nicht mit einer Zurückweisung vorgegangen werden durfte. Dennoch begnügt sich der Berufungsbescheid diesbezüglich auf einen Hinweis auf § 63 BO und darauf, dass der Nachbar es hinnehmen müsse, dass ein Bauwerk einen entsprechenden Verkehr auslöse; damit wird aber der erhobenen Einwendung nicht Rechnung getragen.

Aus § 6 Abs. 2 Z. 2 BO folgt nämlich umgekehrt, dass dann, wenn mehr als die gesetzlichen Pflichtstellplätze bewilligt werden, anhand der Bestimmung des § 48 BO zu beurteilen ist, ob Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung und Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigt werden, wobei sich das Belästigungsmaß gemäß § 48 Abs. 2 BO nach der Widmung richtet.

Obwohl im Zuge des Berufungsverfahrens entsprechende Gutachten eingeholt wurden, hat die belangte Behörde jegliche Auseinandersetzung mit dieser Frage unterlassen. In der Gegenschrift der mitbeteiligten Partei wird darauf hingewiesen, dass der geforderte Immissionsschutz durch den Auflagenpunkt 15 (mechanische Lüftungsanlage) entsprochen wurde. Damit ist aber die Frage nicht beantwortet, inwieweit durch eine solche mechanische Lüftung der Immissionsschutz der Anrainer gewährleistet ist. Mit ihrem Hinweis im angefochtenen Bescheid, dass jedenfalls im Verfahren bzw. Verfahrensschritt betreffend die Belüftungsanlage auf die Schallemissionen durch diese Belüftungsanlage entsprechend eingegangen worden sei, hat die belangte Behörde offenbar das gesonderte

Bewilligungsverfahren, welches ohne Nachbarbeteiligung abgeführt wurde, im Auge. Dieses gesonderte Verfahren ist hier nicht gegenständlich; gegenständlich ist aber eine Tiefgarage, deren Anzahl der Stellplätze das gesetzlich vorgeschriebene Ausmaß überschreitet, sodass eine Immissionsprüfung erforderlich war.

Allein deshalb, weil die belangte Behörde dies unterließ, hat sie die Bestimmung des § 6 Abs. 2 Z. 2 BO verkannt und ihren Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Er war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003, insbesondere deren § 3 Abs. 2.

Wien, am 7. September 2004

Schlagworte

Verfahrensbestimmungen AllgemeinNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Brandschutz (Bestimmungen feuerpolizeilichen Charakters) BauRallg5/1/4Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2001051127.X00

Im RIS seit

12.10.2004

Zuletzt aktualisiert am

23.05.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at