jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/10/24 99/05/0290

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.10.2000

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;
95/03 Vermessungsrecht;

Norm

AVG §52;
AVG §63 Abs1;
AVG §66 Abs4;
AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3 idF 1992/034;
BauO Wr §134a Abs1 idF 1996/042;
BauO Wr §134a idF 1996/042;
BauO Wr §6 Abs6;
BauRallg;
VermV 1994 §7 Z2;
VwGG §34 Abs1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2000/05/0130 2000/05/0131

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde der Dr. Henriette Plametzberger in Wien, vertreten durch Dr. Hermann Rieger, Rechtsanwalt in Wien I, Krugerstraße 17, gegen die Bescheide der Bauoberbehörde für Wien 1. vom 19. Oktober 1999, Zl. MD-VfR - B XV - 11/99, und 2. vom 26.

April 2000, Zl. MD-VfR - B XV - 12/99, jeweils betreffend Parteistellung in einem Baubewilligungsverfahren, sowie 3. vom 26. April 2000, Zl. MD-VfR - B XV - 13/99, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: jeweils Gerhard Rafetseder in Wien 15, Goldschlagstraße 47), zu Recht erkannt:

Spruch

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 45.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit drei Bauansuchen, eingelangt bei der Behörde am 17. Dezember 1998, hat der Mitbeteiligte die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Hofzubaues und einer Betriebserweiterung sowie die Herstellung von Mauerdurchbrüchen in Wien 15, 1. Goldschlagstraße Nr. 47, 2. Stättermayergasse Nr. 9 und

3. Preysinggasse Nr. 10, beantragt. Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin des Gebäudes in Wien 15, Goldschlagstraße Nr. 45, das, getrennt durch die Stättermayergasse, dem Gebäude Goldschlagstraße Nr. 47 gegenüberliegt.

Über die drei Bauansuchen wurde am 12. Februar 1999 von der Baubehörde erster Instanz eine gemeinsame Büroverhandlung durchgeführt, in der sich die Beschwerdeführerin und eine weitere Eigentümerin des Gebäudes in Wien 15, Goldschlagstraße 45, gegen die Erteilung der Baubewilligungen aussprachen. Zusammengefasst führte die Beschwerdeführerin aus, die Errichtung von Werkshallen für einen Tischlereibetrieb entspreche nicht der Widmung "Wohngebiet mit gärtnerischer Ausgestaltung" nach dem gültigen Flächenwidmungsplan. Mit der geplanten Errichtung dieser Werkshallen, die schon das Ausmaß von Fabrikshallen erreichten und sich über drei aneinander grenzende Liegenschaftshöfe praktisch flächendeckend erstreckten (ausgenommen zwei kleine frei bleibende Hofteile), würden die in § 134a BO festgelegten Nachbarrechte (Flächenwidmung, Abgase) gröblich verletzt. Es sei auch eine Ausnahme gemäß § 69 BO nicht möglich, da das Projekt der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes widerspreche. Die Vergrößerung des Betriebes bedinge ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie erhöhte Emissionen (Abgase, Rauchfänge, Entlüftungsanlagen). Die gärtnerische Ausgestaltung der Innenhofflächen werde durch die Überdachung der drei Bauplätze zur Gänze eliminiert. Hinsichtlich der drei Bauplätze seien keine ausreichenden Brandabschnitte vorgesehen. Mit einer derartigen Vergrößerung der Betriebsfläche auf die derzeit noch freien Höfe der Wohnhäuser in Verbindung mit der Neuüberdachung der widmungswidrigen Nebengebäude sei eine Erhöhung der Nachteile bzw. Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem jetzigen Zustand zwangsweise verbunden und verdoppelte Betriebskapazitäten (Vergrößerung des Maschinenparks) würden zwangsläufig erhöhte Emissionen mit sich bringen.

Nachdem der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den

15. Bezirk am 12. Juli 1999 gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und h der Bauordnung für Wien für das die Bauführung auf der Preysinggasse Nr. 10 betreffende Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung erteilt hatte, hat der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/15, mit Bescheid vom 4. August 1999 dem Mitbeteiligten gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die beantragte Baubewilligung erteilt. Die gegen beide Bescheide erhobene Berufung der Beschwerdeführerin hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 19. Oktober 1999 mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die zur hg. Zl. 99/05/0290 protokollierte Beschwerde.

Mit einem weiteren Bescheid vom 12. Juli 1999 hat der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 15. Bezirk gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und h Bauordnung für Wien eine Ausnahmegenehmigung für das die Stättermayergasse Nr. 9 betreffende Bauvorhaben erteilt, die Magistratsabteilung 37/15 hat mit Bescheid vom 4. August 1999 dem Mitbeteiligten die beantragte Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien erteilt. Dieser auf den Bescheid vom 12. Juli 1999 gestützte Baubewilligungsbescheid wurde der Beschwerdeführerin und der Miteigentümerin als Parteien zugestellt, ihre dagegen erhobene Berufung hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 26. April 2000, Zl. MD VfR - B XV - 12/99, nach Einholung zweier vermessungstechnischer Gutachten mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die zur hg. Zl. 2000/05/0130 protokollierte Beschwerde.

Schließlich hat der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den

15. Bezirk mit einem dritten Bescheid vom 15. Juli 1999 für das Bauvorhaben auf der Goldschlagstraße 47 gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und h der Bauordnung für Wien Abweichungen von Bebauungsvorschriften insofern bewilligt, als durch die Errichtung des Aufzugsschachtes und des Werkstättenzubaues im Hof innere Baufluchtlinien überschritten werden dürfen und durch die Errichtung des Werkstättenzubaues im Hof von der festgesetzten Widmung "Wohngebiet" abgewichen werden dürfe.

Auf Grund dieses Bescheides hat die Magistratsabteilung 37/15 mit Bescheid vom 4. August 1999 dem Mitbeteiligten die beantragte Baubewilligung erteilt, auch dieser Bescheid wurde der Beschwerdeführerin und der weiteren Miteigentümerin des Gebäudes Wien 15, Goldschlagstraße 45, als Parteien zugestellt. Die dagegen erhobenen Berufungen der Beschwerdeführerin und der weiteren Miteigentümerin hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 26. April 2000, Zl. MD-VfR - B XV - 13/99, nach Verfahrensergänzungen als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die zur hg. Zl. 2000/05/0131 protokollierte Beschwerde.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit je einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zunächst beschlossen, die Beschwerden wegen des persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Beschlussfassung zu verbinden.

In den Angelegenheiten selbst hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

1. Zur Parteistellung

Schon im Verwaltungsverfahren hat die Beschwerdeführerin die Auffassung vertreten, bei den Bauvorhaben handle es sich um ein unteilbares Ganzes, es liege eine einheitliche Betriebsführung vor, wofür schon die Hofüberdachung und die beantragten Feuermauerdurchbrüche sprächen. Auf Grund des einheitlichen, unteilbaren Bauvorhabens sei ihr betreffend die Bauvorhaben in Wien 15, Preysinggasse 10 und Stättermayergasse 9, zu Unrecht die Parteistellung aberkannt worden, hinsichtlich der Stättermayergasse 9 allerdings erst durch die belangte Behörde. Infolge der Unteilbarkeit erweise sich der gesamte Betrieb in seiner Größenordnung (es würden ca. 1.180 m2 allein im Erdgeschoß in den drei Gebäuden einschließlich der Hofzubauten für die Tischlereiwerkstätte genützt, dazu kämen noch Räume im Souterrain sowie Büroräume im ersten Stock) als Bauvorhaben bei der Widmung "Wohngebiet" gemäß § 6 Abs. 6 BO als nicht zulässig.

Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien in der Fassung LGBl. Nr. 34/1992 sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder nur durch Fahnen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage liegen.

Das Bauvorhaben in der Preysinggasse Nr. 10 ist von der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht nur durch die Goldschlagstraße, sondern auch durch die dazwischen liegenden Grundstücke Goldschlagstraße Nr. 47 und Stättermayergasse Nr. 9 getrennt. Eine Vereinigung der Bauplätze zu einem gemeinsamen Bauplatz erfolgte nach der Aktenlage nicht. Da die Liegenschaft der Beschwerdeführerin der zu bebauenden Liegenschaft weder benachbart, noch von dieser nur durch eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt ist, hat die Behörde erster Instanz gemäß § 134 Abs. 3 BO die Beschwerdeführerin hinsichtlich der Bauführung alleine zu Recht im diesbezüglichen Baubewilligungsverfahren nicht als Partei behandelt; allerdings ist, wie noch dargelegt werden wird, von der Baubehörde auch die Zulässigkeit des Betriebes zu beurteilen.

Hinsichtlich des Bauvorhabens in Wien 15, Stättermayergasse 9, hat die Behörde erster Instanz die Beschwerdeführerin als Partei angesehen und ihr den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid zugestellt.

Während des Berufungsverfahrens wurden zwei Vermessungen vorgenommen. Die erste Vermessung wurde von D.I. J. A. durchgeführt, der nach Ausarbeitung der amtlichen digitalen Katastralmappe im Maßstab 1 : 1000, vergrößert auf 1 : 500, eines Auszuges aus dem Grundstücksverzeichnis, einer örtlichen Aufnahme am 21. Oktober 1999 sowie einem selbst auf Grund eigener Vermessung vorgenommenen Lageplan in seinem Gutachten vom 25. Oktober 1999 zu dem Schluss gelangte, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin, ausgehend von der digitalen Katastralmappe, um 29 cm nicht mehr der Stättermayergasse Nr. 9 gegenüber liege, die Naturaufnahme habe die gleiche Situation ergeben, nur dass die Entfernungen nur 5 und 9 cm betrügen. Die Liegenschaft Stättermayergasse 10-12 (ident mit Goldschlagstraße 45) sei daher keine benachbarte Liegenschaft im Sinne der Bauordnung für Wien.

Die zweite Vermessung wurde von der für Stadtvermessung zuständigen Magistratsabteilung 41 durchgeführt. Diese hat in ihrem Gutachten vom 21. Dezember 1999 angegeben, eine geodätische Aufnahme der Umgebung der Liegenschaften durchgeführt zu haben. Da im Vermessungsamt Wien für diese Liegenschaften keine Urkundspläne auflägen, in denen der Grenzverlauf eindeutig ersichtlich sei, und auch in der digitalen Katastralmappe bzw. den nunmehr durch die DKM ersetzten analogen Katastralmappen in den Maßstäben 1 : 1000 bzw. 1 : 1440 die Grenzen nur mit grafischer Genauigkeit vorlägen, sei der Grenzverlauf nach dem ruhenden Besitzstand festgelegt worden. Somit verliefen die Grundgrenzen, wie in einem beiliegenden Lageplan ersichtlich, entlang den am Ende des vorigen Jahrhunderts errichteten Gebäuden. Die Berechnung des Orthogonalmaßes des Grenzpunktes zwischen den Grundstücken .716, .759 und 1327 (Stättermayergasse) mit der Punktnummer 1911 im Bezug auf die Baulinie des Grundstückes .697 zur Stättermayergasse (Grundstück 1327), die im gegebenen Fall mit der Grundstücksgrenze zwischen diesen beiden Grundstücken übereinstimme und durch die geradlinige Verbindung der Grenzpunkte 1927 und 1926 festgelegt sei, ergebe einen Abszissenwert von minus - 0,12 m. Somit liege das Grundstück .716 (Liegenschaft der Beschwerdeführerin) außerhalb des Schnittes der beiden Senkrechten in den abgehenden Grenzpunkten des Grundstückes .697 auf die Baulinie mit der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze der Stättermayergasse. Die Aussage des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen D.I. A. werde somit seitens der MA 41 - Stadtvermessung bestätigt. Die unterschiedliche Entfernungsangabe in der Aussage des Vermessungsbüros D.I. A. (9 cm) und jener der MA 41 - Stadtvermessung (12 cm) lasse sich darauf zurückführen, dass sich das Vermessungsbüro D.I. A. in seiner Naturaufnahme auf die Liegenschaften Stättermayergasse 7-11 beschränkt habe, während sich die Vermessung der MA 41 - Stadtvermessung auf den gesamten Abschnitt der Stättermayergasse zwischen Felberstraße und Goldschlagstraße beziehe. Die MA 41 - Stadtvermessung komme daher zum abschließenden Ergebnis, dass das Grundstück .716 (Goldschlagstraße 45) zum Grundstück .697 (Stättermayergasse 9) keine benachbarte Liegenschaft im Sinne der Rechtsprechung zu § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien bilde.

Die beiden Gutachten wurden der Beschwerdeführerin zur Kenntnis gebracht. In ihrer Stellungnahme vom 10. Februar 2000 wies sie vorweg darauf hin, dass sie und die Miteigentümerin im gesamten bisherigen Verlauf des Bauvorhabens seitens der Baubehörde auch für das Teilprojekt Stättermayergasse 9 als Nachbarn anerkannt worden seien. Der Sachverständige der MA 41 komme selbst zu dem Schluss, dass aus den Urkunden nicht festzustellen sei, wo sich der Grenzverlauf tatsächlich abspiele. Die MA 41 beziehe sich offenkundig auf eine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, die zu einem bereits derogierten Rechtsbestand der Wiener Bauordnung ergangen sei. Der Wiener Landesgesetzgeber habe nämlich zwischenzeitlich die Parteistellung gemäß § 134 Abs. 3 BO bei nahe gelegenen Grundstücken dahingehend neu definiert, als eine solche u. a. gegeben sei, wenn zwischen beiden Liegenschaften eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche liege. Entscheidend sei daher nicht ein unmittelbares Angrenzen, sondern die Nähe von nicht mehr als 20 m. Da der Abstand der beiden Liegenschaften im Naturmaß rund 15,5 m betrage, stehe die Nachbarschaft im Sinne des Gesetzes außer Zweifel. Abgesehen davon, dass die MA 41 und D.I. A. zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangten (Abweichungen von 12 cm bzw. 9 cm), und schon deshalb die Richtigkeit der Messungen in Zweifel gezogen werden müsse, könne selbst aus der Divergenz von 9 bzw. 12 cm nichts gewonnen werden, da § 7 der Vermessungsordnung 1994 bestimme, dass eine Vermessung so vorzunehmen sei, dass bei der Bestimmung von Grenzpunkten die mittlere Punktgenauigkeit von +/- 15 cm nicht überschritten werden dürfe. Das bedeute, dass sich die Divergenz von maximal 12 cm innerhalb dieser Toleranzgrenze bewege und sich somit jedenfalls die beiden Grundstücke zumindest punktmäßig gegenüberlägen, was jedenfalls die Nachbareigenschaft begründe. Überdies sei das Bauvorhaben als einheitliches Bauvorhaben anzusehen, das durch

Feuermaueröffnungen platzübergreifend eine Tischlerei mit 80 Arbeitsplätzen vorsehe. Es sei daher denkunmöglich, die zwar durch drei Parteienanträge definierte, jedoch einheitliche Sache so zu zerlegen, dass lediglich über einen einzigen Bauplatz inklusive einer Feuermaueröffnung abgesprochen werde.

Zu § 134 Abs. 3 BO in der Fassung der am 1. Oktober 1992 in Kraft getretenen Bauordnungsnovelle, LGBl. Nr. 34/1992, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0181, ausgeführt, dass in dem Fall, in dem im Bauland Grundstücke, die durch eine höchstens 20 m breite Verkehrsfläche getrennt sind, diese einander dann "gegenüberliegen", wenn es sich um solche Liegenschaften handelt, die durch eine von der Baulinie des zu bebauenden Grundstückes gedachte senkrechte Linie berührt werden. Jede andere Auslegung des Tatbestandsmerkmales "gegenüberliegend", insbesondere auch die Einbeziehung von schräg gegenüberliegenden Liegenschaften, würde dem gesetzgeberischen Willen widersprechen und zu nicht vertretbaren Ergebnissen führen.

Der Beschwerdefall gibt keine Veranlassung, von dieser Rechtsansicht abzurücken. Die Goldschlagstraße ist im gegenständlichen Bereich ca. 15,5 m breit, aus den vom Vermessungsbüro D.I. A. sowie vom Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 41 vorgenommenen Vermessungen und Gutachten geht hervor, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin außerhalb jener senkrechten Linie liegt, die vom zu bebauenden Grundstück Stättermayergasse Nr. 9 auf die gegenüberliegende Straßenseite gezogen wird. Die Divergenz der Entfernung von 3 cm lässt sich nach der plausiblen Aussage der Magistratsabteilung 41 darauf zurückführen, dass der Amtssachverständige bei seiner Vermessung auf einen größeren Straßenabschnitt Bezug genommen hat. Wenn sich die Beschwerdeführerin auf § 7 Z. 2 der Vermessungsverordnung 1994 bezieht, in welcher normiert wird, dass bei der Bestimmung von Grenzpunkten die mittlere Punktgenauigkeit von +/- 15 cm nicht überschritten werden darf, so bedeutet dies nur, dass dann, wenn Vermessungen nach dem Vermessungsgesetz vorgenommen werden, die Genauigkeit bei der Bestimmung von Grenzpunkten zumindest +/- 15 cm betragen muss und darüber hinausgehende Ungenauigkeiten unzulässig sind. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass genauere Messungen, bei denen es sich um einen Abstand von unter 15 cm handelt, unzulässig wären oder diese zwangsläufig unrichtig wären. Den insofern übereinstimmenden Gutachten, wonach die Liegenschaft der Beschwerdeführerin der Liegenschaft Stättermayergasse Nr. 9 nicht "gegenüberliegt", ist die Beschwerdeführerin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Somit konnte die belangte Behörde die auf ausreichenden Befundaufnahmen aufgebauten, schlüssigen Gutachten ihrer Entscheidung zugrundelegen und davon ausgehen, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin der Liegenschaft Stättermayergasse Nr. 9 nicht gegenüberliegt. Die Magistratsabteilung 41 hat sich bei ihrer Befundaufnahme ausdrücklich auch auf die seit der um die Jahrhundertwende bestehenden Bebauung als den ruhenden Besitzstand gestützt. Wenn in der Beschwerde erstmals ausgeführt wird, die Gebäudefronten seien derart einheitlich, dass die beiden Geometer gar nicht hätten feststellen können, wo das eine Gebäude beginnt und das andere aufhört, so kann auf dieses Vorbringen wegen des aus § 41 Abs. 1 VwGG ableitbaren Neuerungsverbotes nicht eingegangen werden.

Auf Grund der unbedenklichen Gutachten hinsichtlich des Grenzverlaufes und der Frage des "Gegenüberliegens" hätte daher die belangte Behörde gemäß der Formulierung des § 134 Abs. 3 BO und der dazu ergangenen hg. Rechtsprechung die Parteistellung der Beschwerdeführerin betreffend das Bauvorhaben auf der Stättermayergasse Nr. 9 dann zu Recht verneint und ihre Berufung als unzulässig zurückgewiesen, wenn sich herausstellen sollte, dass kein einheitlicher Betrieb vorliegt. Die beantragten Bauführungen auf der Liegenschaft Preysinggasse Nr. 10 und Stättermayergasse Nr. 9 werden nämlich jeweils nur auf diesen Liegenschaften verwirklicht, auf den eingereichten Unterlagen werden die Feuermauerdurchbrüche so dargestellt, dass in jedem Gebäude der Durchbruch bis zur Trennfuge - technisch unabhängig vom Feuermauerdurchbruch auf der gegenüberliegenden Seite des anschließenden Gebäudes - hergestellt wird. Dies steht auch mit statischen Erfordernissen insofern im Einklang, als in der geschlossenen bzw. gekuppelten Bauweise zwischen den Gebäuden jeweils eine Trennfuge vorhanden sein muss, damit allfällige Setzungsbewegungen von einem Gebäude nicht auf das andere weitergeleitet werden können.

2. Einwendungen gegen das Bauvorhaben auf Goldschlagstraße 47

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte werden in § 134a BO taxativ aufgezählt. Diese Bestimmung in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 42/1996 lautet wie folgt:

"§ 134a.

(1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines

Gebäudes oder einer

baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei

Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige

Ausnützbarkeit von

Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes

hinsichtlich der

Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor

Immissionen, die sich aus

der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen

Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch

Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer

baulichen Anlagen zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich

vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht

werden.

(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugebiet sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt."

Die so angeführten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind nicht nur dadurch eingeschränkt, dass eine taxative Aufzählung erfolgte, sondern auch dadurch, dass nur mehr solche Gesetzesverletzungen geltend gemacht werden können, die dem Schutz des jeweiligen Nachbarn dienen. Eine weitere Einschränkung ist durch Abs. 2 dieser Bestimmung gegeben, wonach die Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dem Schutz der Nachbarn nur insoweit dienen, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Aus der Bestimmung des § 134a Abs. 1 BO ergibt sich, dass die Berufungsbehörde auf Grund einer Berufung eines Nachbarn nicht jede objektive Rechtswidrigkeit des Bescheides der Behörde erster Instanz aufgreifen darf, sondern nur jene, deren Verletzung eine Bestimmung betrifft, die dem Schutz des jeweiligen Berufungswerbers dient.

Für die zu bebauende Liegenschaft Goldschlagstraße 47 ist im Flächenwidmungsplan die Widmung "Wohngebiet" festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 6 BO dürfen in Wohngebieten nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen und Werkstätten kleineren Umfanges und von Büros und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Aus der angeführten Bestimmung kann der Nachbar insofern ein subjektiv-öffentliches Recht ableiten, als die Herstellung der in dieser Gesetzesstelle als nicht zulässig bezeichneten Anlagen in einem Wohngebiet ihn in seinen Rechten verletzen könnte. Das diesbezügliche Mitspracherecht der Nachbarn ist auch durch die Novelle des § 134a BO, insbesondere des Abs. 2, jedenfalls nicht hinsichtlich des Wohngebietes beseitigt worden, weil nach dem Betriebsanlagengenehmigungsverfahren oder anderen in Betracht kommenden Bestimmungen insofern kein "gleichwertiger Schutz" geboten wird, als in diesen Verfahren nicht berücksichtigt wird, ob es sich um Werkstätten kleineren Umfanges und die mit diesen üblicherweise verbundenen Belästigungen handelt.

Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, erstreckt sich die Zuständigkeit der Baubehörde auch auf die Prüfung der Zulässigkeit eines Betriebes in der jeweiligen Widmung, wobei die Baubehörde grundsätzlich nicht vom individuellen Betrieb auszugehen hat, sondern von der Betriebstype (vgl. die bei Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, 3. Auflage, auf S. 621 unter E 14 angeführte hg. Judikatur).

Um beurteilen zu können, ob der beabsichtigte Betrieb typenmäßig im Wohngebiet zulässig ist, ist es vor allem erforderlich, dass das Baugesuch eine Angabe hinsichtlich der geplanten Arbeiten, der Betriebsabläufe und der geplanten maschinellen Einrichtungen enthält. Darauf aufbauend hat ein Sachverständiger zu beurteilen, ob ein derartiger Betrieb eine Werkstätte kleineren Umfanges ist und ob die von einem derartigen Betrieb ausgehenden Emissionen mit der Widmung Wohngebiet im Sinne des § 6 Abs. 6 BO zu vereinbaren sind.

Die oben angeführten Angaben fehlen in den vorliegenden Verwaltungsakten zur Gänze. Es fehlt auch ein nachvollziehbares, auf einem ausreichenden Befund beruhendes Gutachten eines Amtssachverständigen darüber, inwieweit hinsichtlich des beantragten Bauvorhabens - immerhin ist es mit "Hofüberbauung und Betriebserweiterung" überschrieben - unter Berücksichtigung der angegebenen Betriebsabläufe ein einheitlicher Betrieb vorliegt, bzw. warum davon auszugehen ist, dass jeweils ein auf dem jeweils vorliegenden Bauplatz von den anderen zwei Bauvorhaben getrennter Betrieb vorliegen sollte. Die von der Behörde im angefochtenen Bescheid zitierte Aussage eines Amtssachverständigen, wonach, da der Bauwerber gesonderte Anträge gestellt habe, nicht zu bezweifeln sei, dass die Bauvorhaben auch in dieser Form technisch getrennt ausgeführt werden könnten, ist hinsichtlich des Betriebes, da auf keinerlei Grundlagen gestützt, in keiner Weise nachvollziehbar. Schon dadurch, dass die belangte Behörde nicht erkannte, dass mangels ausreichender Unterlagen und eines darauf aufbauenden Befundes nicht beurteilt werden kann, ob von einem einheitlichen Betrieb ausgegangen werden muss oder nicht, belastete sie ihre Bescheide mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Wenn die belangte Behörde in diesem Zusammenhang ausführt, gemäß § 59 Abs. 1 AVG könne über jeden Punkt, wenn dies zweckmäßig sei, sobald er spruchreif sei, gesondert abgesprochen werden, so ist daraus im gegebenen Zusammenhang nichts zu gewinnen, weil eben gerade zu beurteilen ist, ob insbesondere auf Grund der Betriebsabläufe von drei getrennten Betrieben oder einem einheitlichen Betrieb auszugehen ist. Dafür, dass von einem einheitlichen Betrieb auszugehen ist, spricht schon der Umstand, dass mehrere und zum Teil sehr große Feuermauerdurchbrüche verfahrensgegenständlich sind.

Wie in der Beschwerde zutreffend ausgeführt wurde, enthält der angefochtene Bescheid auch keine Auseinandersetzung mit dem Problem jener Emissionen, die durch die beantragte Betriebserweiterung zu erwarten sind, wobei nicht einmal ansatzweise dargelegt wurde, in welchem Umfang der Betrieb bisher genehmigt wurde und ob sich der bisherige Betrieb nur auf die Goldschlagstraße 47 bezogen hat. Der angefochtene Bescheid lässt auch Ausführungen darüber vermissen, inwiefern infolge der Feuermauerdurchbrüche die - auch zu Gunsten der Anrainer - bestehenden Brandschutzbestimmungen eingehalten werden.

Gemäß § 69 Abs. 1 BO in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 48/1992 hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit näher bezeichneter Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung darf durch Abweichungen nach Abs. 1 die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im Übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 lit. a bis o näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften

sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestandsdauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 15. Bezirk hat Abweichungen von den Bebauungsvorschriften hinsichtlich § 69 Abs. 1 lit. a (Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten), sowie nach lit. h (Abweichungen von den festgesetzten Widmungen bei Umbauten, Zubauten oder Errichtung von Nebengebäuden, wenn mit dem Bau keine Vergrößerung der Nachteile oder Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand verbunden ist) bewilligt.

Mit der Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. a BO wurde die Überdachung des Innenhofes bewilligt. Diesbezüglich steht der Beschwerdeführerin kein Mitspracherecht zu, dient die Festsetzung der inneren Baufluchtlinien sachverhaltsbezogen doch nicht dem Schutz der Beschwerdeführerin, weil ihre Liegenschaft von dem nunmehr zu überdachenden Innenhof nicht nur durch die Stättermayergasse sondern auch durch das auf der Goldschlagstraße Nr. 47 bestehende dreistöckige Gebäude mit einer Firsthöhe von 19,18 m getrennt ist, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die geplante Hofüberdachung geeignet ist, Auswirkungen auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu entfalten, zumal im eingereichten Projekt keine Abluftanlagen im zu überbauenden Innenhof vorgesehen sind.

Zur bewilligten Abweichung von der Widmung Wohngebiet (nur für den Zubau im Hof) gemäß § 69 Abs. 1 lit. h BO stützte sich die belangte Behörde auf zwei so genannte Gutachten der Magistratsabteilung 22 vom 2. November 1999 sowie vom 20. Jänner 2000.

In ihrer Stellungnahme vom 2. November 1999 führte die für Umweltschutz zuständige MA 22 aus, im Projekt betreffend Goldschlagstraße 47 solle nach Abtragen des Hofgebäudes der Hof großteils ebenerdig bebaut und beim Straßentrakt ein Aufzugschacht zugebaut werden, der bis in den 3. Stock führe. Der Hofzubau werde mit einem begrünten Flachdach in Massivbauweise ausgestattet und erhalte eine Werkstätte, die in die Betriebseinheit im Erdgeschoß des Gassentraktes einbezogen werde. Weiters werde die Raumeinteilung der Betriebsräumlichkeiten im Keller abgeändert und im Erdgeschoß werde neben dem Hauseingang ein Müllsammelraum angeordnet. Ferner würden im Erdgeschoß zwei Feuermaueröffnungen hergestellt. Dem beiliegenden Gutachten für die Erfüllung des erforderlichen Lärm- und Schallschutzes sei unter Punkt 9 zu entnehmen, dass die Stahlbetonplatte eine Stärke von 30 cm aufweise. Für die Belichtung dieses Werkstättenteiles seien im begrünten Flachdach zwei Lichtkuppeln vorgesehen, welche je eine Fläche von 1,8 m mal 2,4 m aufwiesen. Gehe man davon aus, dass im Werkstättenbereich 85 dB als Schallimmission nicht überschritten werden dürfen (ArbeitnehmerInnenschutzverordnung), so sei unter der Annahme eines Schalldämmmaßes für Lichtkuppeln von 25 dB und der zusätzlichen mittleren Entfernung zwischen den Lichtkuppeln zu dem nächstgelegenen Anrainerfenster (2. Stock - Entfernung ca. 10 m) vor dem Fenster mit einem Schalldruckpegel von 23 dB/A bewertet zu rechnen, welcher den vorherrschenden Grund- und Umgebungsgeräuschpegel nicht überschreite, sodass es zu keiner Erhöhung des derzeitigen Ist-Zustandes komme. In einem am 27. Oktober 1999 mit den Mitbeteiligten geführten Gespräch habe dieser mitgeteilt, dass die eingebauten Lichtkuppeln zu Lüftungszwecken nicht geöffnet werden sollten und die Räumlichkeiten mechanisch be- und entlüftet würden, wobei geplant sei, die erforderliche Lüftungsanlage an die bestehende Be- und Entlüftungsanlage anzubinden, die bereits durch die Gewerbebehörde mit den zulässigen Grenzwerten versehen genehmigt sei, und diese auch durch zusätzliche bauliche Abänderungen überschritten werden dürften.

Mit Eingabe vom 13. Jänner 2000 übermittelte der Mitbeteiligte Angaben zur maschinentechnischen Ausstattung (lediglich) des Zubaues. Es solle im Zubau eine CNC-Fräse aufgestellt werden. Die Maschine sei mit einer hochwirksamen Schallschutzhaube ausgestattet. Mit dieser Verkleidung sei ein Lärmschutz für die an der Maschine tätigen Personen gegeben (Schalldruckpegel laut Hersteller 72 dB/A). In weiterer Folge sei damit auch sichergestellt, dass eine unzumutbare Belästigung der Anrainer durch Lärm nicht erfolgen werde. Die bei der Bearbeitung entstehenden Holzspäne würden von der im alten Objekt bestehenden und genehmigten Absauganlage mit Filter abgesaugt. Der Anschluss der CNC-Maschine erfolge mittels einer Rohrleitung, es würden keine zusätzlichen Filter bzw. Abluftausblasleitungen errichtet. Mit dieser Maßnahme sei sichergestellt, dass keine zusätzlichen Immissionen an Holzstaub-Spänen auftreten würden.

Im Anschluss an diese Bekanntgabe ergänzte die MA 22 die Stellungnahme vom 2. November 1999 insofern, als ausgeführt wurde, betreffend Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste sowie Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen sei dem Nachtrag zur Baubeschreibung zu entnehmen, dass in dem verfahrensgegenständlichen Zubau ausschließlich Fräsarbeiten durchgeführt würden. Da die Absaugung von Staub und Spänen über die im Altbestand vorhandene Absaug- und Filteranlage bewerkstelligt werde, werde der Zubau - bei projektgemäßer Ausführung - überhaupt keine Immissionen von Luftschadstoffen verursachen. Eine Wärmeentwicklung, die einen messbaren Einfluss auf die Nachbarschaft habe, sei bei Tischlereien im Allgemeinen und insbesondere bei Fräsarbeiten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Bei fachgerechter schwingungsisolierter Aufstellung der Fräsmaschine sei unter Berücksichtigung der Entfernung zwischen dem Aufstellungsort der Maschine und den nächstgelegenen Wohnungen davon auszugehen, dass keine für den Menschen spürbaren und wahrnehmbaren Schwingungen und Erschütterungen aufträten.

Diese beiden Stellungnahmen wurden der Beschwerdeführerin zur Kenntnis gebracht. Sie führte dazu aus, dass das Schriftstück der MA 22 einen wesentlichen Bestandteil eines Gutachtens vermissen lasse, da es keine konkrete Befundaufnahme enthalte. Vertrete man die nach Meinung der Beschwerdeführerin unzulässige Rechtsansicht, Antragsgegenstand sei nur das Verfahren betreffend das Vorhaben in der Goldschlagstraße 47, dann wäre u.a. die Absauganlage, welche offensichtlich der Späneabsaugung aller Maschinen auf allen drei Liegenschaften diene, dreimal so groß, als das typische Maß für einen auf die Goldschlagstraße 47 eingeschränkten Tischlereibetrieb. Allein aus diesem Grunde würde es sich um eine unzumutbare und daher unzulässige Bauführung handeln. Darüber hinaus seien die seitens des Mitbeteiligten hinsichtlich der Maschine aufgestellten Behauptungen durch keinerlei Prüfattests belegt. Die MA 22 habe diesbezüglich keine eigenen Messungen oder Erhebungen durchgeführt. Der Beschwerdeführerin sei es daher nicht möglich, einen regelmäßigen Gegenbeweis zu führen; dies umso weniger, als ihr der Zutritt für eine Befundaufnahme bzw. einen Augenschein bislang verwehrt geblieben sei. Demgemäß erweise sich das bisherige Ermittlungsverfahren als mangelhaft. Den Ausführungen legte die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme des Architekten D.I. S.H. vom 10. Jänner 2000 bei, der u.a. ausführte, in der zur Verfügung gestellten Einreichplankopie sei weder ein Aufstellungsort noch eine Beschreibung der Maschinen enthalten, es könne daher keine Aussage zur Wirksamkeit der Abfallstoffbeseitigung getroffen werden. Es könne nicht festgestellt werden, wo sich die Lackiererei befände, wo die Lacke und Farbreste gelagert und entsorgt würden, das "Gutachten" der MA 22 sei viel zu wenig dokumentiert und enthalte zum Thema Umweltschutz keinerlei verwertbare qualitative Aussage.

Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Ansicht der Beschwerdeführerin und des von ihr beigezogenen Gutachters, wonach die Aussagen der MA 22, abgesehen von den oben aufgezeigten fehlenden Ermittlungen zur Frage der Zulässigkeit des Bauvorhabens im Wohngebiet, mangels ausreichender Befundaufnahme keine taugliche Entscheidungsgrundlage darstellen, dies weder hinsichtlich der Beurteilung des Altbestandes und der Erweiterung, noch hinsichtlich des im Innenhof geplanten Zubaues. Der erforderliche Befund kann auch nicht durch Bestimmungen der ArbeitnehmerInnenschutzverordnung ersetzt werden, weil eine derartige Vorgangsweise nur den Schluss zulässt, "dass nicht sein kann, was nicht sein darf" aber damit keine nachvollziehbaren Schlüsse auf das gegenständliche Projekt ermöglicht werden.

Es ist daher weder eine abschließende Beurteilung möglich, ob der Betrieb als einheitlicher Betrieb, der Baulichkeiten auf drei Bauplätzen beansprucht, zu qualifizieren ist und daher der Beschwerdeführerin zu Unrecht die Parteistellung betreffend die Vorhaben in der Stättermayergasse 9 und in der Preysinggasse 10 nicht zuerkannt wurde, noch, ob dieser Betrieb in seiner Größenordnung im Wohngebiet zulässig ist und eine Ausnahmebewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. h BO rechtens erteilt wurde. Wenn die belangte Behörde in diesem Zusammenhang in der Begründung ihres Bescheides ausführt, den von der MA 22 mit Schreiben vom 2. November 1999 und vom 20. Jänner 2000 getroffenen Feststellungen sei die Beschwerdeführerin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, ist zu bemerken, dass diese Ausführungen eine gröbliche Verkennung der Grundsätze eines gesetzmäßigen Verwaltungsverfahrens erkennen lassen: enthalten weder die im Akt einliegenden Planunterlagen noch die den Nachbarn zur Verfügung gestellten Stellungnahmen von Amtssachverständigen irgend welche konkret verwertbaren Angaben, so ist ein Nachbar nicht gehalten, den von Amtsachverständigen getroffenen, nicht nachvollziehbaren Feststellungen "auf gleicher fachlicher Ebene" entgegenzutreten.

Da die belangte Behörde nicht erkannte, dass die eingereichten Projekte mangelhaft belegt sind, belastete sie ihre Bescheide mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes und darauf aufbauend mit sekundären Verfahrensmängeln, da die zur abschließenden Beurteilung notwendigen, schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten nicht eingeholt wurden.

Die angefochtenen Bescheide waren daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Mit der Erledigung der Beschwerden sind die Anträge, diesen die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, gegenstandslos geworden.

Wien, am 24. Oktober 2000

Schlagworte

Anforderung an ein Gutachten Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1 Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Parteienrechte und Beschwerdelegitimation Verwaltungsverfahren Mangelnde Rechtsverletzung Beschwerdelegitimation verneint keineBESCHWERDELEGITIMATION Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6 Sachverständiger Erfordernis der Beiziehung Besonderes Fachgebiet Voraussetzungen des Berufungsrechtes Berufungslegitimation Person des Berufungswerbers

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1999050290.X00

Im RIS seit

17.08.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at