

TE Vwgh Erkenntnis 2014/1/30 2011/05/0043

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.01.2014

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauO NÖ 1996 §23;

BauO NÖ 1996 §33;

BauO NÖ 1996 §51 Abs1 Z3;

BauO NÖ 1996 §51;

BauO NÖ 1996 §70 Abs1;

BauRallg;

VwGG §34 Abs1;

VwGG §42 Abs2 Z1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2011/05/0045 2011/05/0044

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Dr. Leonhartsberger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Berthou, über die Beschwerden der Dr. HH in W, vertreten durch Dr. Wolfgang Lenneis, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Singerstraße 8, gegen die Bescheide der Niederösterreichischen Landesregierung jeweils vom 28. Mai 2009, Zlen. 1.) RU1-BR-443/007- 2009 (hg. Zl. 2011/05/0043), 2.) RU1-BR-443/005-2009 (hg. Zl. 2011/05/0044) und 3.) RU1-BR-443/004-2008 (hg. Zl. 2011/05/0045), betreffend 1.) Einwendungen in einer Bauangelegenheit, 2.) und 3.) einen Bauauftrag (mitbeteiligte Parteien: 1. Dkfm. JF, 2. Dkfm. EF, beide in P, beide vertreten durch Dr. Tassilo Neuwirth, Dr. Alexander Neurauder und Dr. Martin Neuwirth, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Petersplatz 3,

3. Marktgemeinde P, vertreten durch Dr. Hermann Geissler, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Neutorgasse 12),

Spruch

I. zu Recht erkannt:

Der erstangefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

II. den Beschluss gefasst:

Die zu den zweit- und drittangefochtenen Bescheiden erhobenen Beschwerden werden zurückgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.221,20, den erst- und zweitmitbeteiligten Parteien insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 2.212,80 und der mitbeteiligten Marktgemeinde Aufwendungen in der Höhe von EUR 2.212,80 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Marktgemeinde wird abgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstückes mit der Adresse H.-Allee 21-23 in P. Die erst- und zweitmitbeteiligten Parteien (im Folgenden: Bauwerber) sind jeweils Hälfteigentümer des daran westseitig angrenzenden Grundstückes mit der Adresse H.- Allee 25, das im Norden an die öffentliche Verkehrsfläche der H.-Allee grenzt.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 12. Februar 1973 wurde den Bauwerbern die baubehördliche Bewilligung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und straßenseitig fundierter Einfriedung sowie eines Schwimmbeckens auf ihrem Grundstück erteilt.

In der am 26. Juli 1973 von der Baubehörde aufgenommenen Niederschrift betreffend die Rohbaubeschau des bewilligten Einfamilienwohnhauses wurde festgehalten, dass der Rohbau ordnungsgemäß ausgeführt worden sei und keine Mängel bestünden.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 9. Oktober 1974 wurde gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für den bewilligten Neubau erteilt.

Über Antrag der Bauwerber wurde diesen mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 22. März 1988 die Baubewilligung zum Zubau einer Doppelgarage auf ihrem Grundstück erteilt. Laut dem genehmigten Bauplan sollte die Garage an der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin derart errichtet werden, dass im Hinblick auf den schrägen Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche H.-Allee deren nordwestliche "Kante" direkt an dieser öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommt und sie an der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,30 m einhält. Der nordwestliche Teil der Garage ist im Plan mit - 1,20, die nordöstliche Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche (und beim Grundstück der Beschwerdeführerin) mit - 1,75 kotiert. Die Höhe der Garage wurde mit 2,50 m bewilligt.

In einem Aktenvermerk vom 30. November 1989, handschriftlich abgefasst auf der Niederschrift über die Bauverhandlung betreffend den Zubau der Doppelgarage vom 18. Februar 1988, wurde festgehalten:

"Bei der heute durchgeführten Überprüfung der Garage wurde Folgendes festgestellt:

Die Garage wurde gegenüber der ursprünglichen Planung gänzlich unterkellert, der Plan ist diesbezüglich bereits richtig gestellt. Die Benzinfanggrube wurde nicht ausgeführt, es ist daher bei beiden Toren noch eine Schwelle auszuführen. Die Gesamthöhe der Garage wurde mit 2,56 m auf die derzeitige Schwelle festgestellt; es ist jedoch anzunehmen, dass diese Schwelle gegenüber dem richtigen Gehsteigniveau zu tief liegt. Das Niveau ist daher vom Amtsgeometer noch zu rekonstruieren."

In einem weiteren Aktenvermerk vom 28. Februar 1990 wurde festgehalten:

"Bei der heutigen Überprüfung wurde festgestellt, dass die Schwellen bei beiden Toren ordnungsgemäß hergestellt wurden!"

Mit Eingabe vom 14. Jänner 2004 beantragte die Beschwerdeführerin, den Bauwerbern den Abbruch der Garage samt sogenannter "Unterkellerung" aufzutragen. Begründet wurde dies damit, dass die von den Bauwerbern errichtete Baulichkeit konsenswidrig ausgeführt worden sei. Die als "Unterkellerung" bezeichnete Baulichkeit rage an der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin auf der Südseite 1,70 m über das Grundstücksniveau, auf der Nordseite 96 cm. Darüber befinde sich die eigentliche Garage mit einer Höhe von 2,70 m.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 13. April 2005 wurde den Bauwerbern gemäß § 33 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BauO) aufgetragen:

"Herstellung der bewilligten Ausführung des Garagengebäudes auf dem Grundstück Nr. 2294/2, EZ 4158, H.-Allee 25, in P, wie geplant und bewilligt (Baubewilligung vom 22.3.1988, AZ 153-9/5668- 29/88, Zubau einer Doppelgarage). Dazu ist erforderlich das Garagendach um 16 cm abzusenken."

Die belangte Behörde gab mit Bescheid vom 18. Mai 2006 der Vorstellung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 15. September 2005, mit welchem dieser Bauauftrag der Baubehörde erster Instanz gemäß § 66 Abs. 4 AVG ersatzlos behoben worden war, Folge. Tragender Aufhebungsgrund war, dass im Hinblick auf die ausgeführte Höhe der vom Bauauftrag betroffenen Garage der Bauwerber die Annahme der Baubehörde zweiter Instanz, dieses Bauwerk sei als konsensgemäß anzusehen, rechtswidrig sei.

Die dagegen erhobene Beschwerde der Bauwerber wurde mit dem hg. Erkenntnis vom 20. November 2007, ZI. 2006/05/0174, abgewiesen. Im Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 22. März 1988 sei die Garage in einer Höhe von 2,50 m bewilligt und die maßgebliche Kotierung für die Bemessung der Gebäudehöhe ausdrücklich festgelegt (- 1,20) worden. Der von der Baubehörde erster Instanz beigezogene Sachverständige habe in seinem Gutachten nachgewiesen, dass die gegenständliche Garage den bewilligten Koten entsprechend errichtet worden sei, die bewilligte Höhe jedoch um 16 cm überschritten worden sei.

Mit Ansuchen vom 31. August 2007 begehrten die Bauwerber die nachträgliche Bewilligung einer PKW-Doppelgarage auf ihrem Grundstück H.-Allee 25.

Die Beschwerdeführerin erhob dagegen Einwendungen. Bei der "Unterkellerung" handle es sich nicht um ein Kellergeschoß, sondern um über Niveau liegende Räume; unterhalb von Kleingaragen dürften keine an der Oberfläche in Erscheinung tretenden Räume errichtet werden. Weiters sei die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten, der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude der Beschwerdeführerin beeinträchtigt, die Zulässigkeit einer Kleingarage im vorderen Bauwich nicht im Bebauungsplan festgelegt, der Mindestbauwich von 3 m und die Geschoßzahl von Nebengebäuden nicht eingehalten sowie eine konsenslose Aufschüttung vorgenommen worden. In der mündlichen Verhandlung führte sie zusätzlich aus, die kellerseitige Verbindung der Garage mit dem Hauptgebäude habe nicht verifiziert werden können und die Kellerwandabwicklung werde bestritten, weshalb eine exakte Nachvermessung der einzelnen Wände beantragt werde.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 5. März 2008 wurde den Bauwerbern die nachträgliche baubehördliche Bewilligung "für die Errichtung eines Nebengebäudes (Garage) im beantragten Umfang, ausgenommen jene Teile, welche als Bestand ausgewiesen" seien, in P, H.-Allee 25, erteilt. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin wurden im Rahmen der Begründung verworfen.

Die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 26. November 2008, ZI. 153-9/EZ-4158-5- 2487/2007/2008-B, abgewiesen.

Ebenfalls mit Bescheid vom 26. November 2008, ZI. 153-9/EZ- 4158-804/2005-B/2008-B, wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde die Berufung der Bauwerber gegen den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 13. April 2005 (Bauauftrag zur Herstellung des bewilligten Zustandes; Absenkung des Garagendaches) ab, gab der auch von der Beschwerdeführerin dagegen erhobenen Berufung teilweise Folge und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid "vollinhaltlich".

Mit dem hier drittangefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 28. Mai 2009, ZI. RU1- BR-443/004-2008, wurde der seitens der mitbeteiligten Bauwerber gegen den letztgenannten Bescheid erhobenen Vorstellung Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde zurückverwiesen. Diese Entscheidung wurde auch der Beschwerdeführerin zugestellt.

Die seitens der Beschwerdeführerin erhobene Vorstellung gegen den letztgenannten Bescheid des Gemeindevorstandes vom 26. November 2008, ZI. 153-9/EZ-4158-804/2005-B/2008-B, wurde von der belangten Behörde mit (dem zweitangefochtenen) Bescheid desselben Tages, ZI. RU1-BR-443/005-2009, als unbegründet abgewiesen.

Bereits im Jahr 2009 hatte die Beschwerdeführerin gegen den zweitangefochtenen Bescheid Beschwerde erhoben, die mit hg. Beschluss vom 12. Oktober 2010, Zl. 2009/05/0202, mangels Beschwerdelegitimation zurückgewiesen worden war. Der - auch von der Beschwerdeführerin - bekämpfte Bescheid des Gemeindevorstandes sei mittels einer weiteren Vorstellungsentscheidung vom 28. Mai 2009 behoben worden, sodass dieser im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung nicht mehr existent gewesen sei und somit eine Aufhebung des von der Beschwerdeführerin angefochtenen Vorstellungsbescheides keine Besserstellung der Beschwerdeführerin in ihren geltend gemachten Rechten hätte bewirken können.

Mit dem erstangefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 28. Mai 2009, Zl. RU1-BR-443/007-2009, wurde die Vorstellung der Beschwerdeführerin gegen den Berufungsbescheid über die nachträgliche Erteilung der Bewilligung zur Errichtung der gegenständlichen Doppelgarage abgewiesen. Begründend wurde unter Bezugnahme auf das bereits zitierte, im Bauauftragsverfahren ergangene hg. Erkenntnis vom 20. November 2007 ausgeführt, die gegenständliche Garage sei entsprechend den mit Bewilligungsbescheid vom 22. März 1988 festgelegten Koten, jedoch um 16 cm zu hoch errichtet worden. Der nachträgliche Baubewilligungsantrag habe sich - ebenso wie der gegenständliche Bewilligungsbescheid (dies ergebe sich aus dessen Begründung) - auf die gesamte Doppelgarage bezogen, nicht bloß auf die Erhöhung. Ob die Garage unzulässiger Weise unterkellert worden sei bzw. ob diese Kellerräume nun als Aufenthaltsräume genutzt würden, sei insofern unbeachtlich, als dadurch keine Rechte der Beschwerdeführerin verletzt werden könnten. Lediglich die Erhöhung und eine damit eventuell verbundene Beeinträchtigung des Lichteinfalls könne Gegenstand des Vorstellungsverfahrens sein.

Der zum Zeitpunkt der Antragstellung für die nachträgliche Baubewilligung maßgebliche Bebauungsplan habe eine sogenannte "durchmischte Bebauungsweise" vorgesehen, wonach Hauptgebäude der Bauklasse I/II (also bis 8 m Höhe) an einer Grundgrenze, an einer gemeinsamen Grundgrenze oder mit einem Abstand zur seitlichen Grundgrenze errichtet werden könnten. Wenn die Bauwerber an der Grundstücksgrenze ein Garagengebäude errichteten, das weit unter der zulässigen Gebäudehöhe liege, könne eine Verletzung der Beschwerdeführerin in ihrem Recht auf freien Lichteinfall jedenfalls verneint werden.

Hinsichtlich der angezweifelte Höhen sei wiederum auf das bereits zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. November 2007 zu verweisen, wonach die Höhen damals richtig berechnet worden und der Baubewilligung aus dem Jahre 1988 zugrunde gelegt worden seien. Seither seien offensichtlich keinerlei Anschüttungen oder Geländeänderungen vorgenommen worden, sodass diesbezüglich von der gleichen Sachlage auszugehen sei.

Gegen alle drei Bescheide der belangten Behörde vom 28. Mai 2009 erhob die Beschwerdeführerin vorerst Beschwerden an den Verfassungsgerichtshof, welcher deren Behandlung - nach Durchführung eines Vorverfahrens - jeweils mit Beschluss vom 9. März 2011 (zum erstangefochtenen Bescheid zur Zl. B 811/09, zum zweitangefochtenen Bescheid zur Zl. B 812/09 und zum drittangefochtenen Bescheid zur Zl. B 813/09) ablehnte und die Beschwerden dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

Die Beschwerdeführerin ergänzte über Aufforderung ihre Beschwerden und beantragte die kostenpflichtige Aufhebung der angefochtenen Bescheide wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes und Rechtswidrigkeit wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde sowie die mitbeteiligten Parteien erstatteten jeweils Gegenschriften mit den Anträgen, die Beschwerden kostenpflichtig zurück- bzw. abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Auf die gegenständlichen Beschwerdeverfahren, die mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängig waren, sind gemäß § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen weiter anzuwenden.

Zum erstangefochtenen Bescheid (Erteilung der Baubewilligung):

Die Beschwerde rügt, die mitbeteiligte Marktgemeinde habe den Bebauungsplan in eine "durchmischte Bebauungsweise" geändert, um die vorliegenden Bauordnungswidrigkeiten hinsichtlich der in Rede stehenden Garage zu "sanieren". Im März 2008 habe eine Rückwidmung (in offene oder gekuppelte Bebauungsweise) stattgefunden. Die "durchmischte Bebauung" verletze auch § 50 NÖ BauO, der den seitlichen Bauwuch im geregelten Baulandbereich zwingend vorschreibe.

Es liege weiters eine Beeinträchtigung der Beschwerdeführerin hinsichtlich des Rechts auf Lichteinfall vor: Anstelle eines eingeschobigen Gebäudes sei ein zweigeschoßiges und überdies massiv erhöhtes errichtet worden, dies überdies unter Verletzung der Bestimmungen des Bauwuchs und der Abstände zwischen den Bauwerken. Wenn bauliche Anlagen im Bauwuch zulässig seien, dürften sie den freien Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen. Im Baubewilligungsbescheid sei nicht berücksichtigt worden, dass das Geländeniveau des Grundstücks der Beschwerdeführerin um 1,34 m unter dem Geländeniveau des Grundstücks der Bauwerber liege. Dies bedeute, dass die Oberkante des Gebäudes im Süden um 5,79 m (4,45 m + 1,34 m) über dem Grundstücksniveau der Beschwerdeführerin gelegen sei. Bei einer zulässigen Bauführung der Beschwerdeführerin in diesem Bereich - die Beschwerdeführerin wäre berechtigt, direkt bis zur Grundgrenze zu bauen - sei der Lichteinfall nicht gewährleistet.

Es liege kein eingeschobiges Bauvorhaben vor, da die sogenannte "Unterkellerung" zum Großteil nicht unter der bewilligten Höhenlage, sondern darüber liege. Die Kellerwandabwicklung sei falsch; gemäß § 4 Z 7 NÖ BauO seien bloß die Außenwände zu berücksichtigen, das seien im konkreten Fall die Südwand und die Ostwand. Diesbezüglich sei der größte Teil oberirdisch gelegen, wie sich auch aus der Kellerwandabwicklung und aus den im Bauakt befindlichen Fotos eindeutig ergebe. Die Berufungsbehörde hätte antragsgemäß eine Neuvermessung durch einen unparteiischen, außenstehenden Sachverständigen durchführen müssen. Seien nur Kleingaragen zulässig, dürften unterhalb dieser Garage keine anderen, an der Oberfläche in Erscheinung tretenden Räume errichtet werden (Hinweis auf hg. Judikatur). Der sogenannte "Keller" entspreche auch deshalb nicht dem Kellerbegriff, da er einen Parkettfußboden und Tageslicht aufweise.

Auch die Bestimmung des § 51 Abs. 1 Z 3 NÖ BauO sei verletzt, da die gesetzlich normierte maximale Höhe von 3 m überschritten werde. Die angegebenen 2,65 m seien aus mehreren Gründen falsch (wird näher ausgeführt).

Die Bauordnung sehe nachträgliche Baubewilligungen in Fällen wie dem vorliegenden nicht vor.

Die erstinstanzliche Formulierung des Spruchs sei hinsichtlich des Verweises auf den Bestand völlig unklar.

Als Verfahrensmangel werde die Verletzung des Grundsatzes des beiderseitigen Gehörs geltend gemacht. Der Rechtsanwalt der Bauwerber habe im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 25. Jänner 2008 eine umfangreiche schriftliche Stellungnahme vorgelegt, die zum Akt genommen worden sei. Dem Antrag des Vertreters der Beschwerdeführerin, darauf schriftlich innerhalb von zwei Wochen zu replizieren, sei nicht stattgegeben und damit der Grundsatz der "Waffengleichheit" verletzt worden. Weiters sei der Beschwerdeführerin das Protokoll über die am 20. Dezember 2007 stattgefundene Vorprüfung nicht zugestellt worden und sie habe erst bei der Bauverhandlung von der Kellerwandabwicklung Kenntnis erlangt.

Für die Beurteilung des Beschwerdefalls sind die Bestimmungen der NÖ BauO in der bei Beschlussfassung des Berufungsbescheides am 26. November 2008 geltenden Fassung LGBl. Nr. 8200-14 anzuwenden.

Die maßgeblichen Bestimmungen haben (auszugsweise) folgenden Wortlaut:

"§ 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

...

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.

§ 51

Bauwerke im Bauwich

(1) Im seitlichen und hinteren Bauwich dürfen Nebengebäude und -teile errichtet werden, wenn

1.

der Bebauungsplan dies nicht verbietet,

2.

die Grundrissfläche dieser Nebengebäude und -teile insgesamt nicht mehr als 100 m² und

3. die Gebäudehöhe dieser Nebengebäude und -teile nicht mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(2) Im vorderen Bauwich darf eine Kleingarage (Grundrissfläche bis 100 m²) errichtet werden, wenn

o die Hanglage des Grundstücks dies erfordert oder o der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt. Abs. 1 Z. 3 gilt sinngemäß.

(3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise muss der seitliche Bauwich, bei der offenen Bebauungsweise und der freien Anordnung von Gebäuden ein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden freigehalten werden.

§ 70

Regelung der Bebauung

(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:" (Wiedergabe ohne Abbildungen)

"1. geschlossene Bebauungsweise

die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise; z.B.: ...

2. gekuppelte Bebauungsweise

die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten; z. B.: ...

3. einseitig offene Bebauungsweise

alle Gebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten; z.B.: ...

4. offene Bebauungsweise

an beiden Seiten ist ein Bauwich einzuhalten; z.B.: ...

5. freie Anordnung der Gebäude

an beiden Seiten ist ein Bauwich einzuhalten, eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe ist festgelegt, z. B.: ...

...

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist."

Die maßgeblichen Bestimmungen des Bebauungsplanes der mitbeteiligten Marktgemeinde in der Fassung der 24. Änderung lauten:

"§ 3

Nebengebäude im Bauwich, Bauwich, Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen

1) Die Dächer von Nebengebäuden im seitlichen oder hinteren Bauwich dürfen nicht als Terrasse ausgebildet oder als solche benützt werden.

...

5) Die Errichtung von Garagen als Nebengebäude ist im vorderen Bauwich zulässig.

...

8) In der durchmischten Bebauungsweise können Gebäude an einer Grundgrenze, an einer gemeinsamen Grundgrenze oder mit einem Abstand zur seitlichen Grundgrenze errichtet werden."

Hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Bedenken zur Festlegung einer "durchmischten Bebauungsweise" teilt der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung des Verfassungsgerichtshofes in dessen Ablehnungsbeschluss zur Zl. B 811/09, wo ausgeführt wird, einerseits dürften über die in § 70 Abs. 1 NÖ BauO normierten Bebauungsweisen hinaus auch andere Bebauungsweisen festgelegt werden, andererseits setze sich die "durchmischte Bebauungsweise" aus Tatbestandselementen der in § 70 Abs. 1 leg. cit. vorgesehenen Bebauungsweisen zusammen.

Im vorliegenden Fall besteht bereits ein Hauptgebäude, das in einem Abstand von 3 m zum Grundstück der Beschwerdeführerin errichtet wurde. Das im Bebauungsplan eingeräumte Wahlrecht zwischen einem Anbau an einer (gemeinsamen) Grundgrenze oder der Einhaltung eines Abstandes zur seitlichen Grundgrenze ist somit bereits verbraucht (vgl. § 70 Abs. 1 letzter Satz NÖ BauO). Die verfahrensgegenständlich gewählte Bebauungsweise entspricht der in § 70 Abs. 1 Z 4 NÖ BauO vorgesehenen offenen Bebauungsweise. Es gelangen daher mangels gesonderter Regelungen zum Bauwich im Zusammenhang mit der Sonderbebauungsvorschrift der durchmischten Bebauungsweise diejenigen Bestimmungen der NÖ BauO über den Bauwich zur Anwendung, die für die hier gewählte offene Bebauungsweise vorgesehen sind. Die irreführende Positionierung der durchmischten Bebauungsweise unter dem Titel "Nebengebäude im Bauwich, Bauwich, Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen" in § 3 des Bebauungsplans ändert nichts an dieser Beurteilung, weil sich aus der planlichen Darstellung und aus der Begründung der Änderung der Bebauungsvorschriften ergibt, dass einerseits diese Festlegung der durchmischten Bebauungsweise - ohne einen darüber hinausgehenden Regelungsinhalt - an die Stelle der zuvor vorgesehenen offenen Bebauungsweise treten sollte und andererseits die Benennung der "Nebengebäude im Bauwich" deshalb erfolgte, weil sich die Bestimmungen 1) und 5) des § 3 des Bebauungsplans ausdrücklich auf Nebengebäude im Bauwich beziehen. Festlegungen hinsichtlich des Bauwichts und dessen Bebaubarkeit wurden daher mit § 3 8) der hier anzuwendenden Bebauungsvorschriften nicht getroffen, wovon auch die belangte Behörde implizit ausging.

Bei der offenen Bebauungsweise ist gemäß § 70 Abs. 1 Z 4 NÖ BauO an beiden Seiten ein Bauwisch einzuhalten. Allerdings dürfen in einem seitlichen Bauwisch Nebengebäude und -teile unter den in § 51 Abs. 1 leg. cit. normierten Voraussetzungen errichtet werden.

Wie sich aus § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ BauO ergibt, besteht ein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Bestimmungen über den Bauwisch nur in dem Umfang, als diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z 9 leg. cit.) der zulässigen (bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen) Gebäude der Nachbarn dienen. Soweit sich die Beschwerdeführerin daher gegen die Qualifikation des unter der projektierten Garage liegenden Bauteils als Kellergeschoß wendet, da der Großteil oberirdisch gelegen sei, und dieses Geschoß zudem über Tageslicht und Parkettfußboden verfüge, ist dadurch eine Geltendmachung einer Verletzung im Recht auf ausreichende Belichtung nicht erkennbar.

Die Beschwerdeführerin verweist weiters auf eine "im Süden" (gemeint: an der Südostecke) des verfahrensgegenständlichen Gebäudes gegebene Gebäudehöhe von 4,45 m und bestreitet die unter Berufung auf das vorangegangene Bauauftragsverfahren behördlicherseits angenommene Höhe von 2,65 m.

Dieses Vorbringen führt die Beschwerde hinsichtlich des erstangefochtenen Bescheides zum Erfolg.

Die belangte Behörde verwies hinsichtlich der Höhenfeststellung lediglich auf das hg. Erkenntnis vom 20. November 2007, Zl. 2006/05/0174, in dem die Feststellung der Vorstellungsbehörde im Bauauftragsverfahren, das Garagengebäude sei um 16 cm zu hoch gebaut worden, als rechtskonform beurteilt wurde. Feststellungen zur Höhe der dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewandten Ostfront des Garagengebäudes, zu den Hauptfenstern bestehender bewilligter und zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude der Beschwerdeführerin und allfälliger Auswirkungen des gegenständlichen Bauteils auf diese hat die belangte Behörde ebenso wenig wie die Berufungsbehörde auf Gemeindeebene getroffen, obwohl die von der belangten Behörde angenommene Höhe offenkundig ausgehend vom Niveau der Nordwestecke des Garagengebäudes bemessen wurde und daher nur die eigentliche Garage umfasst, nicht aber den darunter liegenden Gebäudeteil, und der Einreichplan einen Nachweis der mittleren Gebäudehöhe der Ostfront von 4,15 m enthält. Ausgehend von den Einreichplänen, die im Projektgenehmigungsverfahren hinsichtlich der Zulässigkeit des Bauvorhabens zu beurteilen sind (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. November 2011, Zl. 2008/05/0051, mwH), und der unstrittig gegebenen Hanglage des Baugrundstücks hätte die belangte Behörde nicht von einer Auseinandersetzung mit der möglichen Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad auf Gebäude der Beschwerdeführerin im Sinne des § 51 Abs. 1 Z 3 NÖ BauO absehen dürfen. Die alleinige Begründung, dass innerhalb der festgelegten durchmischten Bebauungsweise Hauptgebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer Gebäudehöhe von bis zu 8 m (festgelegte Bauklasse I/II) zulässig seien, das Garagengebäude jedoch weit unter dieser Höhe bleibe, weshalb eine Verletzung der Rechte der Beschwerdeführerin jedenfalls zu verneinen sei, übersieht, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Garagengebäude gerade nicht um ein Hauptgebäude handelt, für das die von der belangten Behörde ins Treffen geführten Bebauungsvorschriften zuträfen (allerdings auch nur dann, wenn nicht schon die offene Bebauungsweise gewählt worden wäre), sondern um ein Nebengebäude, dessen Zulässigkeit im Bauwisch anhand des § 51 NÖ BauO zu beurteilen ist. Die in Bebauungsvorschriften eingeräumte Möglichkeit, Hauptgebäude in einer bestimmten Höhe an eine Grundstücksgrenze anzubauen, berührt die sonstigen gesetzlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit des Bauwischs nicht. Daher kann die abstrakt allenfalls zulässige Höhe tatsächlich nicht errichteter Hauptgebäude an der Grundgrenze keine Rolle bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Nebengebäuden an diesem Ort spielen.

Indem die belangte Behörde dies verkannte, belastete sie den erstangefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aF aufzuheben war. Damit erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit dem übrigen Beschwerdevorbringen.

Zum zweitangefochtenen Bescheid (Abweisung der Vorstellung der Beschwerdeführerin gegen die Erteilung des Bauauftrages zur Herstellung des konsensmäßigen Zustandes):

Die Beschwerde ist unzulässig.

Nach § 34 Abs. 1 VwGG aF sind Beschwerden, denen offenbar die Einwendung der entschiedenen Sache entgegensteht, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist gemäß Abs. 3 leg. cit. in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

Nach ständiger hg. Judikatur (vgl. den Beschluss vom 25. Juni 2004, Zl. AW 2004/06/0021, mwN) liegt entschiedene Sache dann vor, wenn sich gegenüber der früheren Entscheidung weder die Rechtslage noch der wesentliche Sachverhalt geändert hat und sich das neue Parteibegehren im Wesentlichen mit dem früheren deckt.

Gegen den zweitangefochtenen Bescheid hat die Beschwerdeführerin bereits die zur hg. Zl. 2009/05/0202 protokollierte Beschwerde erhoben, die mit hg. Beschluss vom 12. Oktober 2010 mangels Beschwerdelegitimation zurückgewiesen wurde.

Mit der neuerlichen, gegen den zweitangefochtenen Bescheid gerichteten Beschwerde begehrt die Beschwerdeführerin abermals dessen Aufhebung.

Eine relevante Änderung der Sach- oder Rechtslage wurde weder von der Beschwerdeführerin dargetan noch ist eine solche ersichtlich.

Die vorliegende Beschwerde war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG aF wegen entschiedener Sache zurückzuweisen.

Zum drittangefochtenen Bescheid (Behebung des Bescheides über die Erteilung des Bauauftrages zur Herstellung des konsensmäßigen Zustandes infolge Vorstellung der Bauwerber):

Die Beschwerde ist unzulässig.

Nach Art. 131 Abs. 1 Z 1 B-VG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung konnte gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nach Erschöpfung des Instanzenzuges wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, "wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet". Aus der erforderlichen Verletzung des Beschwerdeführers in seinen Rechten ergibt sich, dass nicht schon die Behauptung der Rechtswidrigkeit (Gesetzwidrigkeit) eines Bescheides an sich zur Beschwerdeerhebung berechtigt, sondern nur eine solche behauptete Rechtswidrigkeit (Gesetzwidrigkeit), die den Beschwerdeführer in "seinen", d.h. ihm in der angewendeten Verwaltungsvorschrift eingeräumten subjektivöffentlichen Rechten verletzen kann (vgl. z.B. den hg. Beschluss vom 3. Juli 2007, Zl. 2006/05/0267, u.a.).

Nach § 34 Abs. 1 VwGG aF sind Beschwerden, denen der Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde entgegensteht, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist gemäß Abs. 3 leg. cit. in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

Mit dem hier angefochtenen Bescheid wurde der Vorstellung der Bauwerber gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 26. November 2008, Zl. 153-9/EZ 4158-804/2005-B/2008-B, über die Erteilung eines Bauauftrages an die Bauwerber Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand zurückverwiesen. Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde ebenfalls vom 26. November 2008, Zl. 153-9/EZ 4158-5-2487/2007/2008-B, wurde den Bauwerbern die nachträgliche baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Nebengebäudes (Garage) im beantragten Umfang erteilt. Mit der Zustellung des Baubewilligungsbescheides am 2. Dezember 2008 lag eine rechtskräftige Baubewilligung vor, sodass der gleichzeitig erteilte Bauauftrag (zur Beseitigung der in Abweichung von der ursprünglich erteilten Baubewilligung hergestellten Überhöhung, die wiederum mit der nachträglichen Baubewilligung saniert werden sollte) gegenstandslos geworden ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 29. April 1993, Zl. 93/06/0046, den hg. Beschluss vom 31. März 2008, Zl. 2006/05/0063, mwN, sowie Bernhard Raschauer, Allgemeines Verwaltungsrecht², Rz 970). Da der Bauauftrag somit im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung keine Rechtswirkungen mehr entfaltete, könnte eine Aufhebung des bekämpften Vorstellungsbescheides keine Besserstellung der Beschwerdeführerin in ihren geltend gemachten Rechten bewirken. Es fehlt daher mangels Rechtsverletzungsmöglichkeit in der Sphäre der Beschwerdeführerin an deren Beschwerdelegitimation, weshalb ihre Beschwerde gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG aF als unzulässig zurückzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf §§ 47 ff VwGG aF in Verbindung mit § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandsersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014. Mangels Entrichtung von Gebühren kam ein diesbezüglicher Kostenersatz zugunsten der mitbeteiligten Marktgemeinde nicht in Betracht.

Wien, am 30. Jänner 2014

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive
Rechtsverletzung Parteienrechte und Beschwerdelegitimation Verwaltungsverfahren Mangelnde Rechtsverletzung
Beschwerdelegitimation verneint keineBESCHWERDELEGITIMATIONBaubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2011050043.X00

Im RIS seit

03.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

24.03.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at