

TE Vwgh Erkenntnis 1991/10/15 91/05/0084

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.10.1991

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1976 §118;

BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer, Dr. Giendl und Dr. Hargassner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde des O in L, vertreten durch Dr. F, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der NÖ LReg vom 8. März 1991, Zl. R/1-V-9057 und 9060, betreffend eine Bausache (mitbeteiligte Parteien: 1) LK und

2) JK, 3) HU und 4) IU, alle in L, 5) Gemeinde L, vertreten durch Dr. P, Rechtsanwalt in W), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-, den Erst- bis Viertmitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 11.600,- und der Fünftmitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von S 11.120,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der Erst- bis Viertmitbeteiligten wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 3. Mai 1977 ersuchte ein Architekt namens des Erstmitbeteiligten und der Zweitmitbeteiligten beim Gemeindeamt der mitbeteiligten Gemeinde um die Erteilung der Baubewilligung für ein Siedlungshaus auf dem Grundstück nn/1 KG L. Zu der für 10. Juni 1977 anberaumten mündlichen Verhandlung wurde der Beschwerdeführer als Nachbar geladen. Er nahm jedoch an dieser Verhandlung nicht teil und erhob auch keine Einwendungen, obwohl in der Ladung auf die Präklusionsfolgen nach § 42 AVG ausdrücklich hingewiesen worden war. Nach dem im Einreichplan dargestellten Projekt war Gegenstand des Bauansuchens ein Siedlungshaus, welches sowohl im Erdgeschoß als auch

im Obergeschoß eine Wohnung enthält, voll unterkellert ist und dessen Dachboden nicht ausgebaut werden sollte (Ausziehtreppe). Gegenüber der westlich angrenzenden Liegenschaft des Beschwerdeführers ist im Lageplan ein Mindestabstand von 3,25 m kotiert. Die Gebäudehöhe ist im Schnitt mit 7,00 m angegeben, die Firsthöhe mit 9,00 m.

Bei der Verhandlung am 10. Juni 1977 erachtete der bautechnische Amtssachverständige das Bauvorhaben unter Vorschreibung von Auflagen als bewilligungsfähig. In der Verhandlungsschrift selbst ist von der Errichtung eines Einfamilienhauses die Rede, ein Ausdruck, der später (im Jahre 1980) auf Siedlungshaus korrigiert wurde.

Mit Bescheid vom 5. Juli 1977 erteilte der Bürgermeister die angestrebte Baubewilligung, eine Zustellung an den beschwerdeführenden Nachbarn erfolgte nicht.

Mit einem Schreiben vom 4. Juli 1978 erklärte ein Baumeister der Gemeinde gegenüber, mit der Bauführung zu beginnen. Am 20. Juni 1980 erklärte sodann ein anderer Baumeister, die Bauführung zur Fertigstellung des Siedlungshauses zu übernehmen. Bei einer Beschau am 23. Oktober 1980 wurde festgestellt, daß zur Zeit Wände aufgestellt würden (Außenwände bis Dachgleiche), sodaß eine Bestätigung nach § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes erst nach erfolgter Rohbaubeschau auszustellen sei.

In einem formlosen Schreiben vom 18. Dezember 1980 forderte der Bürgermeister den Erst- und die Zweitmitbeteiligte auf, den Bau sofort einzustellen, da die erlaubte Gebäudehöhe wesentlich überschritten werde. In einem Schreiben vom 13. Jänner 1981 gab der mit der Bauausführung betraute Baumeister bekannt, daß die Messung der Gebäudehöhe eine Traufenhöhe von 7,14 m ergeben habe, wobei die geringfügige Differenz zum Einreichplan aus dem Wunsch resultiere, eine Fußbodenheizung einzubauen, wodurch tragfähigere und daher jeweils sieben Zentimeter stärkere Decken als geplant zu verwenden gewesen seien.

Bei einer Beschau am 16. April 1981 anlässlich der Vorlage eines vorläufigen Bestandsplanes (Ergänzungsplanes) wurde festgestellt, daß die Geschoßdecke über dem ersten Stock nicht zur Gänze durchgezogen worden sei, sondern über dem Wohnraum eine Galerie gebildet werde. Ausdrücklich wurde festgehalten, daß der verbleibende Dachbodenraum nicht ausgebaut werden dürfe. Weiters wurde festgestellt, daß die zum Hauseingang führende Stiege nicht der Bauordnung für Niederösterreich entspreche, weil sie mehr als die halbe Vorgartentiefe beanspruche. Sie sei daher zu entfernen und durch einen seitlichen Aufgang zu ersetzen. Bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung seien richtige, vorschriftsmäßige Bestandspläne vorzulegen. In einer "Baufortschrittsbestätigung" vom 7. Mai 1981 wurde das Vorliegen eines Rohbaues mit Dachstuhl inklusive Eindeckung festgestellt.

Mit einem Schreiben vom 16. November 1982 ersuchte der Drittmitbeteiligte um die Erteilung der Benützungsbewilligung für die Wohnung Top Nr. 2 (Obergeschoß). Daraufhin wurde für 25. November 1982 eine Verhandlung anberaumt, wobei den vorgelegten Verwaltungsakten jedoch nicht entnommen werden kann, ob diese Verhandlung durchgeführt und welches Verhandlungsergebnis festgestellt wurde.

Im Akt erliegt sodann ein an den Erstmitbeteiligten und die Zweitmitbeteiligte gerichteter Bescheid vom 8. Juli 1985, in welchem der Bürgermeister feststellte, daß die Baubewilligung vom 5. Juli 1977 erloschen sei. (Den Verwaltungsakten kann nicht entnommen werden, aufgrund welcher konkreten Sachverhaltsermittlungen diese Feststellung getroffen worden ist.) Ob aufgrund eines im Akt erliegenden Antrages auf Verlängerung der Baubewilligung vom Juli 1985 etwas unternommen worden ist, läßt sich anhand der Verwaltungsakten nicht eruieren.

Im Jahr 1987 wurde eine Endbeschau durchgeführt, wobei einer Niederschrift vom 24. Juni 1987 zufolge das Erd- und Obergeschoß des Gebäudes genau nach den vorliegenden Einreichplänen errichtet worden sei. Im Keller seien Änderungen vorgenommen worden und es sei daher für den Keller ein richtiggestellter Bestandsplan nachzureichen; soweit ersichtlich, sei das ganze Gebäude ordnungsgemäß errichtet worden. Der Dachboden werde entsprechend dem vorliegenden nachgereichten Ergänzungsplan ausgeführt. Soweit erkennbar, würden sich sämtliche Räumlichkeiten in trockenem und bewohnbarem Zustand befinden. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung könne daher erteilt werden. Mit Bescheid vom 9. Juli 1987 erteilte der Bürgermeister die Benützungsbewilligung, wobei nach dem Vordruck die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen nachträglich genehmigt wurden. Diesem Verfahren wurde der beschwerdeführende Nachbar nicht beigezogen. (Inwieweit mit dieser Benützungsbewilligung auch eine Baubewilligung erteilt worden ist, scheint fraglich, es dürfte jedoch auf diese Weise auch der Dachboden entsprechend der Ergänzung zum Einreichplan bewilligt worden sein, obwohl dieser Ergänzungsplan als vorläufiger Bestandsplan am 28. April 1981 zur Zl. 030/81-22/B vom Bürgermeister zur Kenntnis genommen worden ist. Auch dürfte mit der Benützungsbewilligung eine Baubewilligung für die Änderungen im Keller erteilt worden sein, wie sie

durch Einkleben im ursprünglichen Einreichplan nunmehr in Erscheinung treten.)

In einer Eingabe vom 21. November 1989 ersuchte der Beschwerdeführer um eine sofortige Überprüfung des Wohnhauses, weil seiner Meinung nach der Bauplan und das Objekt gänzlich verschieden seien. Im einzelnen wurde dies näher ausgeführt.

Bei einer Beschau am 30. November 1989 wurde festgestellt, daß die Fenster im Dachgeschoß gemäß dem vorliegenden Bestandsplan vom 28. April 1981 zur Kenntnis genommen worden seien. Auf diesem Plan sei allerdings das Dachgeschoß als nicht ausgebaut "verzeichnet" worden. Tatsächlich sei die in dem Plan "verzeichnete Zwischenwand" nicht zur Ausführung gekommen, es sei ein Duschraum mit WC in diesem Bereich installiert worden und der restliche Teil des Dachgeschoßes bestehe aus einem Dachboden mit dem im Plan verzeichneten Doppelfenster, der Rest sei Luftraum über dem Wohnzimmer bzw. Stiegenaufgang und Galerie. In dem großen Raum (Kinderzimmer) sei noch in der Dachschräge ein Dachflächenfenster ausgeführt worden.

Mit Bescheid vom 22. Dezember 1989 stellte der Bürgermeister fest, daß die Bewilligung vom 18. April 1989, Zl. 030/81-22/B, erloschen sei, da die Errichtung eines Dachgeschoßausbaues gemäß § 22 der NÖ. Bauordnung nicht zulässig sei. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß der Dachgeschoßausbau eine wesentliche Abweichung vom bewilligten Plan darstelle und in der vorgeschriebenen Bauklasse I-II nicht zulässig sei (laut Verbauungsvorschriften der Gemeinde L V Abs. I b, Abschnitt 7 b).

Gegen diesen Bescheid erhoben die Erst- bis Viertmitbeteiligten Berufung, in welcher sie im wesentlichen darauf hinwiesen, daß mit der genannten Geschäftszahl und dem genannten Datum in ihren Unterlagen eine Bewilligung nicht aufscheine. Auch der Beschwerdeführer erhob Berufung, in welcher er feststellte, daß trotz zwingender Vorschrift für die Planänderungen keine Bauverhandlung mit Ladung der Anrainer abgehalten worden sei. Er beantragte die Erlassung eines Auftrages, den der Bauordnung entsprechenden Zustand herzustellen, insbesondere das Gebäude insoweit abzutragen, daß der Lichteinfall gemäß §§ 5 Abs. 3, 21 Abs. 1 und 5 und 47 Abs. 2 und 4 (gemeint wohl: der NÖ. Bauordnung) auf die Nachbargrundstücke gegeben sei.

Mit Bescheid vom 16. Februar 1990 gab der Gemeinderat der Berufung teilweise Folge und änderte den Spruch wie folgt ab:

"Die Baubehörde der Gemeinde L stellt hiemit fest, daß die Errichtung eines Dachgeschoßausbaues auf dem Grundstück in 2333 L, X-Straße 20, Parzelle nn/1 EZ n/1 KG L, gemäß § 22 NÖ. BO nicht zulässig ist." Dieser Bescheid wurde im wesentlichen damit begründet, daß die Baubehörde erster Instanz zu Recht festgestellt habe, daß die Errichtung des Dachgeschoßausbaues nicht zulässig sei. Damit sei die Voraussetzung geschaffen worden, gemäß § 113 Abs. 2 der NÖ. Bauordnung den Abbruch der konsenswidrigen Baulichkeit anzuordnen.

Gegen diesen Bescheid erhoben sowohl die Erst- bis Viertmitbeteiligten als auch der Beschwerdeführer Vorstellung an die Niederösterreichische Landesregierung. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid gab die Gemeindeaufsichtsbehörde den Vorstellungen Folge. Sie behob den Berufungsbescheid und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens wurde in der Begründung des angefochtenen Bescheides folgendes festgestellt:

"Die NÖ Bauordnung 1976 sieht an keiner Stelle einen Bescheid vor, mit dem lediglich festgestellt wird, daß ein Vorhaben oder eine bereits ausgeführte Baumaßnahme zulässig oder unzulässig ist, sondern die Erteilung oder Versagung von Bewilligungen oder baupolizeilichen Aufträgen. Ein Feststellungsbescheid ist auch nicht Voraussetzung eines baupolizeilichen Auftrages. In dieser Hinsicht trifft also das Vorbringen der Ehepaare K und U zu.

Mit dem Bescheid vom 9. Juli 1987, Z. 030-71/87, hat der Vizebürgermeister der Gemeinde L den Ehepaaren K und U nachträglich die Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Bauplan im Dachbodenbereich laut dem mit dem Vermerk vom 28. April 1981 zur Kenntnis genommenen Ergänzungsplan bewilligt. Da dieser Ergänzungsplan die Unterteilung des Dachbodens in Räume vorsah, erfolgte die mit der Vorstellung der Ehepaare K und U angefochtene Feststellung, daß der Ausbau des Dachgeschosses in diesem Wohngebäude unzulässig sei, auch inhaltlich zu Unrecht.

Der Bescheid des Gemeinderates vom 16. Februar 1990 enthält auch keine gesetzmäßige Entscheidung über den obzitierten Berufungsantrag des Herrn O; dieser hätte entweder stattgebend oder abweisend erledigt werden müssen.

Aus diesen Gründen muß den eingangs zitierten Vorstellungen stattgegeben und wie im Spruche ausgeführt entschieden werden.

Im Interesse der Vermeidung weiterer Irrwege bei der Fortsetzung dieses baubehördlichen Verfahrens hält die Gemeindeaufsichtsbehörde die folgenden Hinweise für notwendig:

Einwendungen gegen ein Bauvorhaben sind in der Bauverhandlung (oder einem zwischen deren Anberaumung und Termin bei der Baubehörde eingebrachten Schreiben) oder in einer Berufung gegen die Baubewilligung vorzubringen; im letzteren Falle kann aber schon die Verschweigung dieser Einwendungen in der Bauverhandlung in Betracht kommen.

Bei der Bewilligung von Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Projekt haben die Anrainer wieder Parteistellung, wenn dadurch ihre in baurechtlichen Vorschriften begründeten Rechte verletzt werden; das trifft beispielsweise zu, wenn ein Gebäude höher ausgeführt werden soll oder worden ist, als ursprünglich bewilligt war. Das gilt auch, wenn eine nachträgliche Bewilligung der Abweichung vom ursprünglich bewilligten Projekt mit der Benützungsbewilligung verbunden wird.

Da Herrn O bisher weder der Baubewilligungsbescheid vom 5. Juli 1977 zugestellt worden ist, noch der Benützungsbewilligungsbescheid vom 9. Juli 1987, der auch die Bewilligung von Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Projekt enthält, kann Herr O noch immer die Zustellung dieser Bescheide begehren und dann gegen einen dieser Bescheide oder gegen beide eine Berufung einbringen.

Im Rahmen der Erledigung einer Berufung des Herrn O gegen die Benützungsbewilligung vom 9. Juli 1987 und die damit verbundene Bewilligung von Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Projekt ist vorerst zu prüfen, ob zu diesem Zeitpunkt die Baubewilligung vom 5. Juli 1977 noch in Geltung stand. (Das würde voraussetzen, daß der anher vorgelegte Bauakt unvollständig ist oder der Bescheid vom 8. Juli 1985 inhaltlich unrichtig war.) Wenn das nicht der Fall ist, dann bedarf das umstrittene Wohngebäude einer neuerlichen Baubewilligung und die Anrainer haben im Baubewilligungsverfahren wieder die uneingeschränkte Parteistellung. Ansonsten kann Herr O jetzt nur mehr die Bewilligung der Abweichungen von dem im Jahre 1977 bewilligten Projekt anfechten und zwar nur in dem Umfang, als dadurch seine durch baurechtliche Vorschriften begründeten Rechte verletzt wurden.

Mit einem anderen als einem Berufungsantrag kann Herr O mit Aussicht auf Erfolg nur einen Auftrag zur Behebung von Abweichungen von dem mit der Bewilligung vom 9. Juli 1987 geänderten Projekt verlangen."

In seiner Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt der Beschwerdeführer, den angefochtenen Bescheid aufzuheben. Er erachtet sich in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten im Sinne des § 118 Abs. 9 der NÖ. Bauordnung auf Einhaltung der laut NÖ. Bauordnung zulässigen Gebäudehöhe und des Bauwiches verletzt sowie in seinem Recht auf Zustellung der Baubewilligungsbescheide gemäß § 118 Abs. 8

"NÖ. Gemeindeordnung". Aus dem weiteren Vorbringen geht hervor, daß der Beschwerdeführer die Auffassung vertritt, daß ihm ein Rechtsanspruch auf Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung schlechthin zusteht, insbesondere die belangte Behörde verpflichtet gewesen wäre, "den Bauwerbern den baupolizeilichen Auftrag zu erteilen, das konsenslos errichtete Gebäude abtragen zu lassen".

Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde und den mitbeteiligten Parteien erstatteten Gegenschriften hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid zunächst zutreffend davon aus, daß nach den hier maßgeblichen Bestimmungen der NÖ. Bauordnung 1976 die Baubehörden nicht berechtigt waren, einen Feststellungsbescheid über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einer ausgeführten "Baumaßnahme" zu erlassen. Tatsächlich sieht die NÖ. Bauordnung 1976 die Erlassung eines derartigen Feststellungsbescheides nicht vor, ja entgegen der Meinung der Gemeindebehörden ist ein solcher Bescheid auch nicht die Voraussetzung für die Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages. Vielmehr hat die Baubehörde, wenn sie einen Widerspruch zu einer Baubewilligung und zu den Vorschriften der NÖ. Bauordnung 1976 feststellt, mit der Erlassung eines entsprechenden baupolizeilichen Auftrages nach den §§ 109, 112 oder 113 dieses Gesetzes vorzugehen. Schon aus diesem Grunde ist die belangte Behörde zu Recht mit der Aufhebung des bei ihr angefochtenen letztinstanzlichen Gemeindebescheides vorgegangen. Den weiteren Feststellungen im angefochtenen Bescheid kommt keine Bindungswirkung zu, zumal auf Gemeindeebene das fortgesetzte Verfahren nur darin bestehen kann, daß der Gemeinderat den erstinstanzlichen Bescheid des Bürgermeisters zur Gänze ersatzlos behebt.

Zu den Beschwerdevorbringen sei jedoch noch klargestellt, daß die belangte Behörde als Gemeindeaufsichtsbehörde nicht berechtigt war, einen baupolizeilichen Auftrag zu erteilen, wie sie in der Gegenschrift zutreffend darlegt. Zu den weiteren Ausführungen in der Beschwerde und in der Begründung des angefochtenen Bescheides sei aus verwaltungsökonomischen Erwägungen folgendes festgestellt:

Der Bescheid vom 5. Juli 1977, mit dem erstmals die baubehördliche Bewilligung für das Zweifamilienhaus erteilt worden ist, hätte zwar dem Beschwerdeführer zugestellt werden müssen, allein dadurch, daß er rechtzeitig keine Einwendungen erhoben hat, hätte er in seiner Berufung das Bauvorhaben in Wahrheit nicht erfolgreich bekämpfen können. Wenn nun auch offensichtlich mit der Erteilung der Benützungsbewilligung gleichzeitig für eine abgeänderte Bauführung die Baubewilligung erteilt wurde, so hätte diesem Verfahren der Nachbar im Hinblick auf die Art eines Teiles der vorgenommenen Änderungen jedenfalls beigezogen werden müssen. Sollte dies noch nicht geschehen sein, so wäre dem Nachbarn dieser Bescheid vom 9. Juli 1987 zuzustellen, wobei er dann in einer Berufung die Möglichkeit besitzt, seine Rechte wahrzunehmen. Die Berufungsbehörde wird zu prüfen haben, ob durch die erteilte Baubewilligung der Nachbar in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wurde oder nicht. Keinesfalls besitzt der Nachbar nach der hier maßgeblichen Rechtslage und der hiezu ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Bestimmungen über Fragen des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. etwa die bei Hauer - Zaussinger, Die Bauordnung für Niederösterreich, zu § 118 der NÖ. Bauordnung 1976 wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Die von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid als rechtserheblich bezeichnete Frage, ob die Baubewilligung aus dem Jahre 1977 erloschen ist, dürfte nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes gar nicht zu erörtern sein, weil ja nach den, wenngleich unvollständig vorgelegten Verwaltungsakten im Jahre 1982 die Bauführung im wesentlichen abgeschlossen gewesen sein dürfte, wurde doch bereits damals um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das Obergeschoß angesucht. Ein baupolizeilicher Auftrag, das Gebäude zur Gänze abzutragen, wie dies der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde als richtig ansah, dürfte daher nicht in Betracht kommen. Wenn allerdings der Beschwerdeführer durch eine bewilligungswidrige Ausführung des Bauvorhabens in seinen Rechten verletzt worden wäre, dann stünde ihm ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages zu (vgl. etwa das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Jänner 1987, Zl. 86/05/0128, BauSlg. Nr. 853).

Aufgrund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz stützt sich auf die §§ 47 ff. VwGG sowie auf die Verordnung BGBl. Nr. 104/1991. Zur Abweisung des Mehrbegehrens der Mitbeteiligten ist zu bemerken, daß nach § 49 Abs. 6 VwGG mehrere Mitbeteiligte hinsichtlich des Schriftsatzaufwandes als eine Partei anzusehen sind und ihnen daher nur ein Schriftsatzaufwand zuzusprechen war. Ebenso waren Stempelgebühren für nicht erforderliche vorgelegte Unterlagen nicht zuzusprechen.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1991:1991050084.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at