

TE Vwgh Erkenntnis 1991/9/17 91/05/0052

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.09.1991

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §861;
AVG §8;
BauO OÖ 1976 §46 Abs3;
BauRallg;
ROG OÖ 1972 §19;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde 1) des Dr. Manfred D und 2) der Mag. Helga D in O, letztere vertreten durch Dr. X, Rechtsanwalt in M, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 12. Dezember 1990, Zl. BauR-010536/1-1990 See/Pe, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1) Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. "R" in R, vertreten durch Dr.L Rechtsanwalt in B 2) Marktgemeinde M), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,--, der mitbeteiligten Gemeinde Aufwendungen in der Höhe von S 11.120,-- und der Erstmitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von S 11.120,-- je binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der Erstmitbeteiligten wird abgewiesen.

Begründung

Am 28. Mai 1990 ersuchte die Erstmitbeteiligte bei der mitbeteiligten Gemeinde um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines 9-Familienwohnhauses sowie überdachter Pkw-Abstellplätze auf dem Grundstück Nr. nn1 der KG Spitzenberg. In der angeschlossenen Baubeschreibung führte die Erstmitbeteiligte unter anderem aus, daß sie Eigentümerin der Grundstücke Nr. nn1, nn2 und nn3, KG Spitzenberg, sei, und daß diese Grundstücke insgesamt eine Einheit bildeten, auf denen zwei 9-Familienwohnhäuser und ein 6-Familienwohnhaus errichtet werden sollen. Das den Gegenstand des Antrages bildende 9-Familienwohnhaus komme im westlichsten Teil des Gesamtareals zur Ausführung. Die Aufschließung erfolge vom öffentlichen Weg Grundstück Nr. nn6 über den Weg Grundstück Nr. nn4 und in der weiteren Folge über eine neu anzulegende, interne Aufschließungsstraße, welche im nördlichen Bereich über die Grundstücke Nr. nn1, nn2 und nn3 führe. Sodann wird das Bauvorhaben im einzelnen näher beschrieben. Dem Bauplan ist zu entnehmen, daß das Wohnhaus aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem Dachgeschoß bestehen soll, wobei in der Baubeschreibung das Gesamtausmaß der verbauten Fläche mit 331,22 m² angegeben wurde. Den Schnittdarstellungen kann entnommen werden, daß der zu verbauende Bereich des Grundstückes von Norden nach Süden etwa um 5 m ansteigt. Das einheitliche Projekt weist insbesondere drei unterschiedlich gegliederte Baukörper aus, deren Höhe entsprechend dem unterschiedlichen Niveau keine einheitliche Kotierung zuließe. Die Geschoßhöhe wurde für das Erdgeschoß und Obergeschoß mit 2,97 m kotiert, für das Dachgeschoß mit 2,87 m. An der südlichen Gebäudefront ergibt sich in etwa unter Zugrundelegung des bestehenden Geländes laut Schnittdarstellung A-A an der Oberkante des Dachgeschoßes eine Höhe von 10 m (in diesem Bereich ist ein Kellergeschoß nicht gegeben). Die Grundstücke der Beschwerdeführer (nn4 und nn5, KG Spitzenberg) befinden sich südlich von dem zu bebauenden Grundstück und werden von diesem durch die etwa 6 m breite Verkehrsfläche Grundstück Nr. nn4 getrennt. Die nach Süden weisende Gebäudefront ist nach der Kotierung des Lageplanes 4,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Bei der vor der Baubehörde erster Instanz am 4. April 1990 durchgeführten mündlichen Verhandlung wurde zunächst das Projekt eingehend beschrieben. Der Erstbeschwerdeführer sprach sich im eigenen Namen und im Namen seiner Ehefrau gegen die beabsichtigte Bauführung aus und wendete ein, daß die Abstände zu den Grundgrenzen im Sinne des § 32 der O.ö. Bauordnung (BO) keinesfalls ausreichend seien. Er vertrat die Ansicht, daß jeweils die Gesamthöhe des Gebäudes, und zwar vom tiefsten Punkt des Geländeschnittes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes maßgeblich sei, wonach die Gesamtgebäudehöhe mindestens 15 m betrage. Die Abstände zu den Grundgrenzen müßten daher mindestens 5 m erreichen. Die Errichtung von drei Wohnblöcken im gegenständlichen Bereich sei für die Anrainer völlig unzumutbar, insbesondere auch im Hinblick auf die zu erwartende Lärmentwicklung. In diesem Zusammenhang verwies der Erstbeschwerdeführer auch auf die zu schaffenden Parkplätze und beantragte ausdrücklich die Durchführung einer Lärmmessung.

Die Erstmitbeteiligte erklärte, daß die Einwendungen hinsichtlich der Lärmbelastung als unbegründet anzusehen seien, da auf Grund der Höhensituierung und der Lage der Stellplätze eine unzumutbare Lärmbelastung auf dem etwa 7 m höher liegenden Grundstück der Nachbarn nicht zu erwarten sei. Außerdem betrage die Entfernung der Garagenstellplätze und des Aufschließungsweges zu den südlich benachbarten Grundstücken mehr als 40 m. Die Errichtung der Objekte bringe auch keine negative Beeinflussung des Ortsbildes, da in der Planung auf die vorhandene Geländestruktur durch Abstufung und Auflockerung in drei Hauptgebäude weitestgehend Rücksicht genommen worden sei. Außerdem sei vor Inangriffnahme der Planung und des Erwerbes der Grundstücke mit der Baubehörde Kontakt aufgenommen und die Bebauungshöhe von zweieinhalb Geschoßen sowie die Art der Bebauung festgelegt worden. Bezüglich der Erweiterung der Grenzabstände im Westen und im Süden auf 5 m werde kein Einwand erhoben. Der bautechnische Amtssachverständige erachtete das Bauvorhaben unter gleichzeitiger Vorschreibung einer Reihe von Auflagen als genehmigungsfähig. Grundsätzlich stellte er fest, daß das geplante Bauvorhaben, bezogen auf das bestehende Gelände des Bauplatzes, durch die Höhengliederung optimal abgestimmt worden sei, und auch die Form des Gebäudes durchaus im Einklang mit den Gebäuden bzw. mit dem Ortsbild der Gemeinde zu bringen sei. Zu Einwendungen betreffend eine unzulässige und unzumutbare Lärmbelastung empfahl der Amtssachverständige vor Bescheiderlassung das Einvernehmen mit der zuständigen Immissionsschutzstelle des Amtes der Landesregierung herzustellen.

Der Vertreter der Baubehörde stellte fest, daß nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan das zu bebauende Grundstück als Wohngebiet ohne eine bestimmte Bebauungsart gewidmet worden sei. Eine Bebauung des Grundstückes sei nach den geltenden Bestimmungen der O.ö. Bauordnung auch in der vorgesehenen Bauweise

zugelassen. Die Einholung eines Lärmschutzgutachtens entspreche nicht einer verwaltungsökonomischen Behandlung des Bauansuchens und es ziehe dieses Verlangen ausschließlich eine Verzögerung der Erledigung des Bauansuchens mit sich. Das Bauvorhaben sei vom technischen Amtssachverständigen überprüft und es sei kein Verstoß gegen die Bestimmungen zum Schutz des Ortsbildes und gegen die übrigen Bestimmungen der

O.ö. Bauordnung festgestellt worden. Bezüglich der Einhaltung gesetzlicher Mindestabstände seien vom technischen Amtssachverständigen 5 m vorgeschrieben worden, welche von der Erstmitbeteiligten zur Kenntnis genommen worden seien. Nach § 32 Abs. 3 BO könnten in offener Bauweise vier Geschoße errichtet werden.

Mit Bescheid vom 4. April 1990 erteilte der Bürgermeister die Baubewilligung unter gleichzeitiger Vorschreibung von Auflagen. Über erhobene Einwendungen wurde abgesprochen.

Die dagegen von den Beschwerdeführern erhobene Berufung wies der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 31. August 1990 hinsichtlich des Einwandes der mangelnden Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, des Naturschutzes, der Bauästhetik und der Ökologie als unzulässig zurück, hinsichtlich des Umfanges des Bauvorhabens, der Lärmbelästigung und des Abstandes sowie hinsichtlich der übrigen Einwendungen als unbegründet ab. Diese Entscheidung wurde im einzelnen näher begründet.

Der dagegen von den Beschwerdeführern erhobenen Vorstellung gab die O.ö. Landesregierung mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 12. Dezember 1990 keine Folge. Nach kurzer Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und hier maßgeblicher Rechtsvorschriften begründete die Gemeindeaufsichtsbehörde ihre Entscheidung damit, daß die Erklärung der früheren Grundeigentümer über die Art der Bebauung ihrer Grundstücke vom 18. April 1988 keine Bebauungsrichtlinien im Sinne des O.ö. Raumordnungsgesetzes darstellten. Da ein Bebauungsplan nicht gegeben sei, könnte nur eine privatrechtliche Verbindlichkeit dieser Bebauungsrichtlinien in Betracht kommen, die aus öffentlich-rechtlicher Sicht für das Baubewilligungsverfahren nicht von Bedeutung sein könne. Hinsichtlich der Einwendungen betreffend das Orts- und Landschaftsbild komme den Nachbarn nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein subjektiv-öffentliches Recht nicht zu. Bei der Einwendung betreffend eine allfällige Entwertung ihrer Grundstücke handle es sich um eine privatrechtliche Einwendung, sodaß auch hier keine Rechtsverletzung der Einschreiter erfolgt sei.

In ihrer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragen die Beschwerdeführer, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

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

Nach § 46 Abs. 2 der O.ö. Bauordnung (BO), LGBl. Nr. 35/1976, können Nachbarn gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind nach § 46 Abs. 3 BO im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechtes oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Hierzu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen.

Diese Gesetzesstelle läßt erkennen, daß den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur ein beschränktes Mitspracherecht zusteht, wie die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend ausgeführt hat (zur beschränkten Parteistellung ganz allgemein siehe etwa das Erkenntnis eines verstärkten Senates des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. Dezember 1980, Slg. N.F. Nr. 10.317/A). Zu Recht sind daher die Verwaltungsbehörden davon ausgegangen, daß den beschwerdeführenden Nachbarn hinsichtlich der Fragen des Naturschutzes bzw. Landschaftschutzes, handelt es sich doch hierbei um keine Bestimmungen des Baurechtes, ein Mitspracherecht nicht zusteht. Weiters haben die Verwaltungsbehörden zutreffend die Rechtsansicht vertreten, daß

den Nachbarn bezüglich der Fragen des Ortsbildes kein subjektiv-öffentliches Recht zusteht, handelt es sich hiebei doch um solche Belange, die nicht auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen (vgl. hierzu etwa Hauer, Der Nachbar im Baurecht², insbesondere S. 208 und 209).

Die Beschwerdeführer behaupten allerdings auch, daß Bebauungsrichtlinien gegeben seien, denen das bewilligte Projekt der Erstmitbeteiligten widerspreche. Sie haben zu diesem Zweck auch ihrer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof eine Erklärung der früheren Grundeigentümer vom 18. April 1988 angeschlossen, welche im Zusammenhang mit der damals erfolgten Parzellierung der Grundstücke der Beschwerdeführer und der Erstmitbeteiligten abgegeben wurde. In dieser Erklärung heißt es u.a., daß sich die damaligen Grundeigentümer verpflichten, alle "Bauplatzkäufer" davon zu unterrichten, daß im Falle einer Bebauung der Grundstücke auf Grund des Gutachtens eines amtlichen Bausachverständigen eine Reihe von Bebauungsrichtlinien zwingend einzuhalten sei, unter anderem, daß nur eine ein- bis eineinhalbgeschoßige Verbauung erfolgen darf. Bei dieser Erklärung der damaligen Grundeigentümer handelt es sich weder um einen Bebauungsplan noch um eine sonstige baurechtliche Norm im Sinne der Bestimmungen des O.ö. Raumordnungsgesetzes oder der Bauordnung. Diese privatrechtliche Erklärung wurde daher von den Verwaltungsbehörden zu Recht als jedenfalls in öffentlich-rechtlicher Hinsicht bedeutungslos beurteilt. Daran kann auch der Umstand nichts ändern, daß nach dem Vorbringen der Beschwerdeführer die Gemeinde bisher Bauansuchen privater Käufer nach den genannten Maßstäben behandelt haben soll, kann doch ein allfälliges rechtsirriges Vorgehen einer Behörde in einem bestimmten Fall nicht die Folge nach sich ziehen, daß die Behörde auch in einem anderen Fall in gleicher Weise rechtswidrig vorgehen muß, um auf diese Weise eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes hintanzuhalten; mit dem diesbezüglichen Vorbringen kann sohin eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht dargetan werden.

Wie auf Verwaltungsebene behaupten die Beschwerdeführer allerdings auch, daß im Hinblick auf die Höhe der zu errichtenden Wohnhausanlage eine Verletzung der Abstandsvorschriften deshalb erfolgt sei, weil der Mindestabstand zur nächsten Grundgrenze nicht mit 5 m hätte festgelegt werden dürfen. Obwohl die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof in diesem Zusammenhang auf keine Rechtsnorm verweisen, ergibt sich doch aus ihrem Vorbringen auf Verwaltungsebene, daß sie eine Verletzung des § 32 BO als gegeben erachten. Nach § 32 Abs. 1 BO gelten hinsichtlich der Lage und Höhe von baurechtlich bewilligungspflichtigen Gebäuden die Bestimmungen der folgenden Absätze, sofern sich aus baurechtlichen Vorschriften und dem Bebauungsplan nichts anderes ergibt. Letzteres trifft hier zu, weil ein Bebauungsplan nicht besteht.

Nach § 32 Abs. 2 BO müssen Neubauten und solche Zubauten, die eine Vergrößerung des Gebäudes der Länge oder Breite nach bezwecken, außerhalb eines geschlossen bebauten Gebietes gegen die seitlichen Grenzen des Bauplatzes (§ 2) und gegen die innere Bauplatzgrenze, wenn es sich nicht um Hochhäuser handelt, einen Mindestabstand von einem Drittel der Gesamthöhe des Gebäudes, jedenfalls aber einen Mindestabstand von 3 m erhalten (lit. b). Die Gesamthöhe des Gebäudes ist jeweils vom tiefsten Punkt des Geländeanschnittes an der der Bauplatzgrenze nächstgelegenen Gebäudewand bis zum höchsten Punkt des Gebäudes zu messen.

Nach § 32 Abs. 3 BO darf bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden die Anzahl der Geschoße einschließlich des Erdgeschoßes in einem geschlossen bebauten Gebiet sechs Geschoße, außerhalb eines geschlossen bebauten Gebietes vier Geschoße nicht übersteigen.

Auch bezüglich dieser Vorschriften haben die Verwaltungsbehörden zu Recht keine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführer festgestellt. Die Vorschrift des § 32 Abs. 2 BO kommt im Beschwerdefall schon deshalb nicht zum Tragen, weil es sich bei den gegenüber den Grundstücken der Beschwerdeführer vorgesehenen Abständen um keine seitlichen Grenzen des Bauplatzes handelt, ist doch das zu bebauende Grundstück von den Grundstücken der Beschwerdeführer durch die in der Sachverhaltsdarstellung erwähnte Verkehrsfläche getrennt, sodaß die Frage der Einhaltung der Bestimmung des § 32 Abs. 2 lit. b BO (Mindestabstand von einem Drittel der Gesamthöhe des Gebäudes) gar nicht zu erörtern war. Daß aber die Vorschrift des § 32 Abs. 3 BO eingehalten wurde, ergibt sich schon daraus, daß das zu errichtende Gebäude lediglich ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein Dachgeschoß umfassen soll, sodaß jedenfalls die zulässige Zahl von vier Geschoßen nicht überschritten wird. Auch in dieser Beziehung erweist sich die Beschwerde sohin als nicht berechtigt.

Soweit die Beschwerdeführer ganz allgemein behaupten, daß Raumordnungsvorschriften nicht eingehalten werden und durch die geplante Bauweise Wohnblöcke auf engstem Raum "zusammengepfercht" werden, vermag der

Gerichtshof nicht zu erkennen, welche gesetzliche Bestimmung, auf deren Einhaltung den Beschwerdeführern ein Rechtsanspruch zusteht, verletzt sein soll. Im übrigen verweisen die Beschwerdeführer selbst darauf, daß das Grundstück ein Ausmaß von 1.387 m² umfassen soll, sodaß bei einer verbauten Fläche von 331,22 m² entgegen dem Beschwerdevorbringen ausreichende Freiräume gegeben sind. Eine Baurechtsnorm, wie sie die Beschwerdeführer fordern, daß nur Einfamilienhäuser errichtet werden dürften, existiert im vorliegenden Fall nicht.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde in allen Punkten als nicht begründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991. Die Abweisung des Mehrbegehrens betrifft den Antrag auf Zuerkennung eines den pauschalisierten Schriftsatzaufwand übersteigenden Betrages.

Schlagworte

Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1991:1991050052.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

07.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at