

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/3/31 2002/05/0906

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 31.03.2005

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L80204 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauO OÖ 1994 §31 Abs3;

BauO OÖ 1994 §31 Abs4;

BauRallg;

Bebauungsplan Linz NW 100/4;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. S. Giendl, über die Beschwerde des Franz Wedl in Bad Hall, vertreten durch Dr. Edmund Pointinger, Rechtsanwalt in 4540 Bad Hall, Hauptplatz 18, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 10. Juni 2002, Zl. BauR-012937/1-2002-Gr/Vi, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Johann Müller, 2. Gertrude Müller, beide in 4040 Puchenau, Eichenweg 6, 3. Landeshauptstadt Linz) zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenersatzbegehren der Drittmitbeteiligten wird abgewiesen.

## Begründung

Die erst- und zweitmitbeteiligten Parteien beantragten am 17. Jänner 2001 die Erteilung einer Baubewilligung für einen Teilabbruch, Umbau und Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Gebäudes sowie die Errichtung von drei

Wohnungen mit vier Stellplätzen auf dem Grundstück Nr. .168/1, KG 45212 Urfahr (Ottensheimerstraße 35). Das geplante Bauvorhaben besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Das Kellergeschoss beinhaltet eine Garage mit vier Stellplätzen sowie diverse Nebenräume, im Erd- und Dachgeschoss sind drei Wohneinheiten geplant. Gleichzeitig wurde um Bauplatzbewilligung und Genehmigung einer geringfügigen Abweichung vom Bebauungsplan angesucht.

Der Flächenwidmungsplan legt für das gegenständliche Baugrundstück die Widmung "Wohngebiet" fest. Die Beurteilung der Bebauungsgrundlagen im Vorverfahren ergab, dass im gegenständlichen Bereich seit 2. August 1989 der Bebauungsplan NW 100/4 rechtswirksam ist. Nachdem dem Planverfasser mitgeteilt worden war, dass das Bauvorhaben den Bebauungsgrundlagen widerspreche, langten am 10. Mai 2001 bei der Baubehörde neue Einreichpläne ein. Eine Vorprüfung dieser Pläne durch das Bauamt vom 8. Juni 2001 ergab, dass sich die Überschreitung der südlichen Baufluchtlinie in einem zulässigen Ausmaß von 35 cm bewege.

An das Baugrundstück grenzen westlich die Grundstücke des Beschwerdeführers Nr. 849 und Nr. .164 unmittelbar an. Er er hob mit Schreiben vom 11. Juli 2001 Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben, in denen er insbesondere vorbrachte, im Erdgeschoss bestehe ein Fenster im Ausmaß von rund 30 x 30 cm, das vor einigen Jahren konsenslos errichtet worden sei. Dieses Fenster führte unmittelbar auf das Grundstück des Beschwerdeführers, wobei die Mauer aber als Feuermauer auszubilden und öffnungslos herzustellen sei. Durch den geplanten Zubau würde andererseits ein Fenster des Beschwerdeführers zugemauert, was einen Eingriff in das öffentliche Recht bedeute, da Denkmalschutz vorliege. Der Plan enthalte nur zum Teil die tatsächlichen Bestandaufnahmen, sodass die Umbaumaßnahmen nicht exakt nachvollzogen werden könnten. Es sei insbesondere nicht erkennbar, wie weit eine Erhöhung zu seinem Grundstück bzw. Gebäude eintrete.

In der am 12. Juli 2001 durchgeföhrten Bauverhandlung wurde festgestellt, dass die vorgelegten Planunterlagen hinsichtlich der Ausweisung des Bestandes mangelhaft seien. Nach Änderung der Einreichunterlagen wurde am 17. September 2001 neuerlich eine Bauverhandlung durchgeföhr. Der bautechnische Amtssachverständige führte in seinem in der Bauverhandlung erstatteten Befund aus:

"Das gegenständliche Projekt wird wegen der alten Bausubstanz großteils im inneren baulich 'ausgehöhlt', wobei nur die straßenseitige Außenwand und die seitlichen Begrenzungsmauern erhalten werden sollen. Der Innenausbau (Neubauteil) erfolgt in vollständiger massiver Bauweise (Stahlbeton, Ziegel).

...

Der südseitig vorspringende schmälere Gebäudeteil wird höhenmäßig um ca 1,8 m niedriger als das Haupthaus ausgebildet. Dieser Gebäudeteil wird mit einem hölzernen Pultdach mit Ziegeldachdeckung abgedeckt."

Der Beschwerdeführer verwies auf ein seit über 70 Jahren bestehendes Fenster in seinem Objekt, welches nunmehr durch den Aufbau zur Gänze verschlossen würde. Auch wenn die geschlossene Bauweise im Bebauungsplan bewilligt sei, dürfe in bestehende Nachbarrechte durch Unterschreitung der gesetzlichen Abstände und Änderung der Höhen nicht eingegriffen werden. Entgegen dem Bebauungsplan werde im südlichen Teil die zulässige Geschosszahl überschritten, da auf Grund einer Geländestufe der so genannte Keller dort bereits das erste Geschoss darstelle und zwar auch von der südlichen Straßenseite her gesehen. Das Gebäude werde im nördlichen Teil um 3 m und im südlichen Teil um 9 m erhöht, obwohl laut Legende zum Bebauungsplan die äußere Gestalt aller Bauten im Rahmen des historischen Ortsbildes und die bestehenden Objekte zu erhalten seien. Der Einreichplan sei mangelhaft, da die Ansicht West im Plan im südlichen Teil nicht dargestellt sei, obwohl dieser das Nachbargebäude überrage. Der Vorbau werde unzulässig direkt an der Grundgrenze errichtet. Im nordwestlichen Teil befindet sich ein illegal errichtetes Fenster in der Feuermauer, welches als Bestand bezeichnet sei und dessen Entfernung begehrte werde. Es werde jeder Erhöhung oder Veränderung des bestehenden Bauwerkes entgegengetreten, soweit dadurch die gesetzlichen Abstandsbestimmungen von mindestens 3 m bzw. ein Drittel der Höhe und die Höhenlagen verändert werden.

Mit Bescheid vom 8. November 2001 erteilte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz als Baubehörde erster Instanz unter Vorschreibung von 26 Auflagen die beantragte Baubewilligung. Dem Antrag auf Bewilligung geringfügiger Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes wurde ebenso Folge gegeben. Die vom Beschwerdeführer erhobenen Einwendungen wurden teils ab-, teils zurück- und teils auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Begründend führte die Behörde aus, der gegenständlich rechtswirksame Bebauungsplan lege unter Anordnung einer vorderen, einer seitlichen und einer inneren Baufluchtlinie die "geschlossene Bauweise" und eine maximal eingeschossige Gebäudehöhe fest. Weiters sei im gegenständlichen Bereich die "Sammelverordnung für Dachgeschoßausbauten" rechtswirksam, derzufolge über die maximal zulässige Geschossanzahl hinaus ein Dachgeschoßausbau in einer Ebene zulässig sei. Das durch den Bauplan konkretisierte Bauvorhaben entspreche den Bebauungsgrundlagen. Einerseits sei die Mauer zum Nachbargrundstück, die direkt an der Grundgrenze liege, als Feuermauer auszubilden, wobei das bestehende Fenster in der Feuermauer des Objektes des Beschwerdeführers diese Bestimmung nicht außer Kraft setzen könne, andererseits entspreche das Bauvorhaben in seiner weiten- und höhenmäßigen Ausbildung den gesetzlichen Bestimmungen. Geringfügige Abweichungen seien zu genehmigen gewesen, weil das Ausmaß von 10% nicht überschritten und das Ortsbild nicht gestört werde.

In der dagegen erhobenen Berufung führte der Beschwerdeführer aus, der Bescheid lasse nicht erkennen, welcher Plan zur Verhandlung vorgelegen sei, welcher mit dem Prüfvermerk versehen und welches Ermittlungsverfahren zu Grunde gelegt worden sei. Es reiche nicht aus, den Prüfungsvermerk - einen Tag nach der Augenscheinsverhandlung - auf einem Bauplan anzubringen, da dadurch eine für die Partei nachvollziehbare Bewilligung samt deren Grundlage nicht erkennbar sei. Von Amts wegen sei aufzugreifen gewesen, dass das Grundstück des Beschwerdeführers auf Grund des Bescheides vom 28. Juni 1971 mit einem Bauverbot belegt sei, mit der Verpflichtung der Unterlassung von Neu-, Zu- und Umbauten. Dieser Bescheid sei grundbücherlich einverleibt. Durch den nunmehrigen Bescheid, insbesondere die Gestattung des Verschließens des Fensters und der Abtragung des Dachfirstes auf Grund der Erhöhung des Nachbargebäudes, würde in behördeneigene Auflagen und Verordnungen eingegriffen werden. Wenn dem Beschwerdeführer so etwas verboten sei, könne dies auch nicht dem Nachbarn genehmigt werden.

Das vorliegende Bauvorhaben verstöße in seiner Gesamtheit gegen die Anordnungen des Bebauungsplanes. Der Abbruch sei vom Gemeinderat nicht bewilligt worden. Sofern auf ein geschlossen bebautes Gebiet verwiesen werde, sei dies ein abgrenzbares Gebiet und könne allenfalls nur den nördlichen Teil betreffen, in dem das Hauptgebäude gelegen sei. Der südliche Teil sei in seinem derzeitigen Bestand als ebenerdige Terrasse ausgebildet, welche nunmehr auf rund 10 m Höhe ausgebaut werde. Bereits im Bauplan des Hauses (des Beschwerdeführers) aus dem Jahr 1890 sei das bezughabende Fenster eingebaut und damals bewilligt worden. Durch einen späteren Bebauungsplan könne nicht in derartige Rechte eingegriffen werden, wonach nunmehr durch Unterschreitung der Abstände dem Nachbarn gestattet werde, einen Neubau zu errichten, mit dem das seit rund 100 Jahren bestehende Fenster zugemauert werde. Die Geschosszahl werde unzulässig erhöht und somit das äußere Erscheinungsbild unzulässig geändert.

Der mit dieser Berufung angefochtene erstinstanzliche Bescheid wurde mit Berufungsentscheidung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 16. Jänner 2002 bestätigt und lediglich die Auflage 13 durch folgenden Satz ergänzt:

"Die in der westlichen Feuermauer im Erdgeschoss im Bereich des geplanten Bades vorhandene Fensteröffnung ist brandbeständig zu verschließen."

In der Begründung setzte sich die Berufungsbehörde umfassend mit allen Einwänden des Beschwerdeführers auseinander. Der zur Bewilligung herangetragene Bauplan sei zunächst am 10. Mai 2001 bei der Erstbehörde eingereicht worden. Nachdem dieser anlässlich des Ortsaugenscheines am 12. Juli 2001 für mangelhaft befunden worden sei, sei ein neuer Bauplan erstellt worden, auf welchem lediglich das Deckblatt des ursprünglichen Bauplanes (mit dem Eingangsvermerk "10. Mai 2001") aufgeklebt worden sei. Im Übrigen enthalte jedoch dieser neue Bauplan den vom Planverfasser unterfertigten Änderungsvermerk vom 7. August 2001, wobei sich der Schriftzug sowohl auf das Plandokument als solches als auch das aufgeklebte Deckblatt erstrecke. Dieser Bauplan sei der Bauverhandlung am 17. September 2001 zugrundegelegen und am 18. September 2001 vom bautechnischen Amtssachverständigen mit dem Prüfvermerk versehen worden. Die Baubewilligung beziehe sich somit auf jenen Bauplan, welcher auch Gegenstand der Bauverhandlung am 17. September 2001 gewesen sei. Durch den der Kundmachung vom 22. August 2001 und der mündlichen Bauverhandlung vom 17. September 2001 zu Grunde liegenden Bauplan sei das eingereichte Projekt in seinen Einzelheiten fest umschrieben gewesen; dadurch sei der Beschwerdeführer in die Lage versetzt worden, in Form von Einwendungen näher darzulegen, warum seiner Meinung nach das Bauvorhaben der Rechtsordnung widerspreche.

Beurteilungsgegenstand der Baubehörde sei ausschließlich das eingereichte und in den Plänen dargestellte Projekt und nicht ein ursprünglich gegebener Zustand in der Natur. Da der maßgebliche Bebauungsplan die Gebäudehöhe

ausschließlich durch die Geschossanzahl limitiere, erübrigten sich Feststellungen dazu, in welchem Ausmaß eine Gebäudeerhöhung im Vergleich zum gegebenen Zustand stattfinde. Gleiches gelte hinsichtlich der Nichtfeststellung des Ausmaßes des Neubaues, da der zur Anwendung gelangende Bebauungsplan keine Limitierungen des Ausmaßes der baulichen Nutzung festlege. Das eingereichte Bauvorhaben stelle sich in Bezug auf das ursprüngliche Hauptgebäude als Umbau und in Bezug auf die Vergrößerung der Gebäudehöhe sowie hinsichtlich des südseitigen Anbaus als Zubau, in keinem Punkt jedoch als Neubau dar. Der Bebauungsplan sehe die "geschlossene Bauweise" vor. Die Verletzung eines zum Grundstück des Berufungswerbers einzuhaltenden Seitenabstandes könne es daher schon begrifflich nicht geben. Der Beschwerdeführer besitze keinen Rechtsanspruch auf Einhaltung der vorderen (nördlichen) Bauflüchtlinie.

Es sei nicht erkennbar, warum ein hinsichtlich der Grundstücke des Beschwerdeführers bescheidmäßig verfügtes Bauverbot Rückwirkungen auf das benachbarte Baugrundstück haben solle. Darüber hinaus sei dieser Einwand nicht spätestens bis zum Schluss der mündlichen Bauverhandlung erhoben worden, sodass Präklusion eingetreten sei. Im Übrigen gehe aus dem vorgelegten Bauverbotsbescheid hervor, dass dieser ausschließlich deshalb erlassen worden sei, um den früheren Teilbebauungsplan Nr. NW 100/1 durchzusetzen. Da dieser Bebauungsplan jedoch nicht mehr dem Rechtsbestand angehöre, sondern vielmehr allein der Bebauungsplan NW 100/4 Prüfungsmaßstab für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens sei, erweise sich das Vorbringen, dem Berufungswerber wäre eine derartige Bauführung als Bauwerber verboten, als unbegründet.

Allerdings habe der Beschwerdeführer als Nachbar bei Umbauten und sonstigen baulichen Änderungen oder Instandsetzungen einen Rechtsanspruch darauf, dass auch konsens- oder rechtmäßig bestehende Öffnungen in Feuermauern dann zu verschließen seien, wenn sich die Baumaßnahme auch auf die Feuermauer beziehe und durch das Bauvorhaben eine erhöhte Brandgefährdung der Nachbarliegenschaft zu erwarten sei. Der gegenständliche Umbau beziehe sich auch auf die westliche Feuermauer. Da auf Grund der Vergrößerung des Gebäudes und der Erhöhung der Wohnungsanzahl davon ausgegangen werden könne, dass eine höhere Brandgefährdung der Nachbarliegenschaft als ursprünglich zu erwarten sei, sei das Fenster im Erdgeschoss der westseitigen Feuermauer zu verschließen.

Der Beschwerdeführer besitze keine Nachbarrechte aus Vorschriften über die Berücksichtigung schönheitlicher Rücksichten, die Beachtung des Ortsbildes, Stadtbildes, usw. und keinen Rechtsanspruch auf Einhaltung von Bestimmungen betreffend den Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, die dem charakteristischen stadtteilnerischen Erscheinungsbild der Altstadt und ihrer Bausubstanz dienen. Die im gegenständlichen Bebauungsplan normierte "geschlossene Bauweise" stelle eine normative Anordnung dar und verpflichte den Bauwerber, bis an die Nachbargrundgrenze heranzubauen, sodass die "Verschließung" des Fensters im Gebäude des Beschwerdeführers gesetz- und bebauungsplankonform erfolge. Gemäß dem Einreichplan befindet sich das Kellergeschoss des Hauptgebäudes zur Gänze unter der Vergleichsebene und sei daher auf die vom Bebauungsplan für zulässig erklärte Geschossanzahl nicht anzurechnen. Das erste - und einzige - zur Gänze über dem Erdboden liegende Vollgeschoss des geplanten Gebäudes sei somit das Erdgeschoss. Die darüber befindliche Gebäudeebene stelle einen ausgebauten Dachraum dar, der in die Gesamtgeschossanzahl nicht einzurechnen sei. Selbst wenn man jedoch diese Gebäudeebene als "Dachgeschoss" qualifizieren würde, wäre es gemäß den Festlegungen der gegenständlichen Sammelverordnung zulässig. Das eingereichte Gebäude weise lediglich ein Vollgeschoss auf, weshalb von einer Verletzung des subjektiven Nachbarrechtes auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe keine Rede sein könne. Da der eingereichte Bauplan eine eindeutige Beurteilung des Gebäudes im Hinblick auf seine zulässige Gebäudehöhe ermögliche, erweise sich der Einwand mangelhafter Planunterlagen im Bezug auf die Westansicht als unbegründet.

Nach dem Einreichplan solle das geplante Bauvorhaben ausschließlich auf dem Grundstück Nr. .168/1, KG Urfahr, zur Ausführung gelangen, demnach werde Fremdgrund nicht in Anspruch genommen. Der Beschwerdeführer werde daher durch das eingereichte Bauvorhaben unter Berücksichtigung der zusätzlich vorgeschriebenen Auflage nicht in seinen subjektiven Rechten verletzt.

Gegen diesen Bescheid erobt der Beschwerdeführer Vorstellung, in der er geltend mache, es mude als Urkundenmanipulation an, wenn Anbringen von Behörden (Baubewilligungsansuchen mit Plänen) in Fragmente zerstückelt und Eingangsvermerke "auf Deckblättern überklebt" würden. Abgesprochen könne sohin nur über das werden, was von einer Partei später, also nach der ersten Bauverhandlung, zur Überprüfung vorgelegt worden sei, da ansonsten eine Nachvollziehbarkeit von Stückwerken nicht mehr gegeben sei. Bescheidgrundlage sei sohin ein

Stückwerk des Bauplanes mit unrichtigen Eingangsvermerken, was einer gesetzlichen Überprüfung nicht standhalten könne. Jedenfalls entspreche der Bauplan, der zur Verhandlung vorgelegen sei, nicht dem, der am 10. Mai 2001 eingegangen sei.

Es liege beim ursprünglichen Hauptgebäude (nördlicher Teil) kein Umbau vor, jedenfalls sei aber beim südlichen Teil von einem Abbruch und von einem Neubau auszugehen und zwar zu Lasten des Nachbarn, in dessen Rechte (Fenster/First und Traufe) eingegriffen werde. Sowohl hinsichtlich der Geschosszahl und des Seitenabstandes wären Feststellungen zu treffen gewesen, da der südliche Teil als Neubau nach Abbruch auf Grund der Geländekante eine zusätzliche Geschosszahl erhalten würde und im Rahmen der geschlossenen Bauweise der geforderte Seitenabstand nur beim Hauptgebäude nicht einzuhalten sei, nicht jedoch beim Nebengebäude, welches durch den Neubau nun ebenfalls zu einem Hauptgebäude würde und womit der Beschwerdeführer belastet sei. Dies betreffe auch die Verletzung der Baufluchtlinie.

Durch die Verletzung des Bebauungsplanes werde direkt in subjektive Rechte des Beschwerdeführers eingegriffen und zwar durch Zumauern eines Fensters und durch Abbruch eines Teiles der Dachkonstruktion (First = Überhang). Auf die gerügte und unterlassene Abbruchbewilligung sei nicht eingegangen worden. Vorliegend werde entgegen dem Bebauungsplan der Neubau eines zusätzlichen Geschosses mit Dachausbau des südlichen Nebengebäudes bewilligt, wodurch das Fenster des Nachbarn verschlossen und sohin die äußere Gestalt seines Objektes verändert werde.

Der Einwand hinsichtlich der Geschosszahlen sei unrichtig gelöst worden, zumal die diesbezügliche Judikatur immer nur vom Hauptgebäude ausgehe. Dies treffe jedoch nicht den Neubau des südlichen Teiles, da hier nur ein ursprüngliches Nebengebäude als Waschküche vorgelegen sei. Soweit sohin von der Baubehörde der Zubau beim Hauptgebäude samt Erhöhung genehmigt werde, hätte dieser beim Nebengebäude als Neubau mit einer Vergrößerung von rund 100 % der ursprünglichen Fläche nicht genehmigt werden dürfen.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung des Beschwerdeführers keine Folge. Der Aktenlage nach sei der zur Bewilligung herangetragene Bauplan zunächst am 10. Mai 2001 bei der Baubehörde erster Instanz eingereicht worden. Nachdem dieser Bauplan anlässlich des Ortaugenscheines für mangelhaft befunden worden sei, sei ein neuer Bauplan erstellt worden, auf den lediglich das Deckblatt des ursprünglichen Bauplanes (mit dem Eingangsvermerk "10.5.2001") aufgeklebt worden sei. Im Übrigen enthalte jedoch dieser neue Bauplan den vom Planverfasser unterfertigten Änderungsvermerk vom 7. August 2001, wobei sich der Schriftzug sowohl auf das Plandokument als solches als auch auf das aufgeklebte Deckblatt erstrecke. Dieser Bauplan sei in der Folge der Bauverhandlung vom 17. September 2001 zugrundegelegen und sei am 18. September 2001 vom bautechnischen Amtssachverständigen mit dem Prüfvermerk versehen worden. Die Baubewilligung beziehe sich somit auf jenen Bauplan, der auch Gegenstand der Bauverhandlung vom 17. September 2001 gewesen sei, weshalb sich die diesbezügliche Verfahrensrüge des Beschwerdeführers als unbegründet erweise. In Ansehung des im Akt aufliegenden Amtsstückes des Einreichplanes könne durchaus nachvollzogen werden, dass der in Rede stehende Einreichplan bei der mündlichen Bauverhandlung vom 17. September 2001 aufgelegen sei und im Anschluss an diese Verhandlung keine inhaltliche Manipulation stattgefunden habe. Hinsichtlich des übrigen Vorstellungsvorbringen verwies die belangte Behörde auf die Begründung des Berufungsbescheides sowie die dort zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

Gegen diesen Bescheid erhab der Beschwerdeführer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift.

Auch die drittmitbeteiligte Partei erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer macht geltend, die belangte Behörde habe sich ausschließlich mit der behaupteten Urkundenmanipulation auseinander gesetzt und auch diese Frage unrichtig gelöst. Es könne nicht nachvollzogen werden, welcher Bauplan tatsächlich der Bewilligung bzw Bauverhandlung zu Grunde gelegen sei, zumal der Prüfvermerk erst einen Tag später angebracht worden sei. Eine Partei müsse im Sinne einer objektiven Aktennachschaue in die Lage versetzt werden, den Plan zu eruieren, den die Behörde tatsächlich behandelt, allfällige Änderungen und dergleichen seien ausdrücklich als solche zu kennzeichnen.

Damit vermag der Beschwerdeführer keine Rechtsverletzung darzutun, da der Nachbar kein Recht darauf besitzt, dass die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig und der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden; die Planunterlagen müssen nur ausreichen, um dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren benötigt (vgl. Hauer, Der Nachbar im Baurecht5, 66 ). Wie die belangte Behörde, durch den Akteninhalt vollständig gedeckt, festgestellt hat, lag jener Bauplan, der den Bewilligungsvermerk trägt, auch der Bauverhandlung vom 17. September 2001 zu Grunde. Damit ist in eindeutiger Weise klargelegt, welches Projekt hier bewilligt wurde. Dass am 18. September 2001, also einen Tag nach der Bauverhandlung, ein "bautechnischer Prüfvermerk" angebracht worden war, ist, wie die mitbeteiligte Landeshauptstadt richtig aufzeigt, ohne Relevanz.

Der Beschwerdeführer macht geltend, tatsächlich erfolge durch die Erweiterung und Erhöhung der Terrasse kein Zubau, sondern ein Neubau, was eine Ausnahmeregelung wegen "Geringfügigkeit" überhaupt nicht zulasse. Demgemäß habe der Beschwerdeführer sehr wohl ein Recht auf Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes, in dessen Punkt 1. zur Legende ausgeführt sei, dass grundsätzlich die äußere Gestalt aller Bauten zu erhalten sei, und nach dessen Punkt 4. Abbruchbewilligungen nur ausnahmsweise mit Zustimmung des Gemeinderates erteilt werden dürften - dies insbesondere deshalb, da durch die Genehmigung des Neubaues bis an die Hausmauer als offensichtliche Grundgrenze einerseits die äußere Gestalt zu Lasten des Beschwerdeführers geändert werde, da ein Fenster in dessen Haus verschlossen werde und andererseits ein Dachfirst abgerissen werde, der tatsächlich die Grenze bilde bzw. seit undenkbaren Zeiten bestehe. Hinsichtlich einer Abbruchbewilligung fehle überhaupt die Zustimmung des Gemeinderates. Es fehlten auch Feststellungen, wo nun die Grundgrenze tatsächlich verlaufe. Auf Grund der Baubewilligung sei diese rechtsirrig entlang der Hausmauer angenommen worden, tatsächlich sei diese jedoch auf Grund der langjährigen Nutzung und der örtlichen Gegebenheit mit dem Dachfirst anzunehmen. Soweit der grundbürgerliche Veränderungsschutz zu Lasten seiner Liegenschaft als verspätet angesehen werde, sei dies unrichtig, da die Baubehörde die von ihr selbst mit Bescheid vom 28. Juni 1971 verfügte Belastung kennen und einhalten müsse.

§ 31 O.ö. BauO 1994 in der Fassung LGBI. Nr. 70/1998 (BO) regelt die Einwendungen der Nachbarn. Die Abs. 3 und 4 lauten:

"(3) Nachbarn können 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.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu 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. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird."

Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung seines Rechte auf Einhaltung von Abstandsbestimmungen geltend macht, ist ihm entgegen zu halten, dass für das Baugrundstück die geschlossene Bauweise festgelegt ist. Diese Festlegung bedeutet gemäß § 32 Abs. 5 Z. 1 O.ö. ROG 1994, dass straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss, sofern das O.ö. Bautechnikgesetz nicht Ausnahmen zulässt.

Wenn der Beschwerdeführer nunmehr vorbringt, dass sein (offensichtlich seine Feuermauer überragender) Dachfirst die Grundgrenze bilde und auch Feststellungen nicht getroffen worden wären, wo nun die Grundgrenze tatsächlich verlaufe, muss ihm das aus § 41 VwGG abgeleitete Neuerungsverbot entgegen gehalten werden. Das vorliegende

Projekt soll ausschließlich auf dem Grundstück des Bauwerbers Nr. 168/1 verwirklicht werden, zum Anbau an die Nachbargrundgrenze ist der Bauwerber jedenfalls berechtigt (ob auch verpflichtet, spielt im Rahmen der Behandlung der Nachbareinwendungen keine Rolle).

Allein auf Grund der Qualifikation einzelner Bauteile als "Neubau" oder "Umbau" ist eine Verletzung von Nachbarrechten nicht erkennbar. Nicht nachvollziehbar ist, warum aus diesem Grund - also weil nicht ein Zubau, sondern ein Neubau vorliege - die Ausnahmeregelung wegen "Geringfügigkeit" nicht anwendbar sei.

Gemäß § 36 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 kann die Baubehörde über Antrag des Bauwerbers im Rahmen der Baubewilligung für das einzelne Bauvorhaben geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 32 Abs. 1 Z. 3 und 4 sowie Abs. 2 Z. 2 bis 13 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 bewilligen, wenn

1. diese Änderung öffentlichen Interessen, die nach dem O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 bei der Erlassung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind, und den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und
2. von diesem Landesgesetz geschützte Interessen Dritter nicht verletzt werden. Eine Unterschreitung der gesetzlich festgelegten Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden (§ 5 O.ö. Bautechnikgesetz) ist unzulässig.

Dass die hier bewilligte Abweichung (es wurde eine Überschreitung der südlichen Baufluchtlinie um weniger als 35 cm festgestellt) nicht geringfügig wäre, wurde vom Beschwerdeführer in der Beschwerde nicht behauptet. Er beruft sich vielmehr darauf, dass die Verbauung der ehemaligen Terrasse im südlichen Gebäudeteil Bestimmungen des Bebauungsplanes widerspreche.

Die Verbalfestlegungen im Bebauungsplan NW 100/4 lautenauszugsweise:

"1) Innerhalb des Planungsgebietes ist grundsätzlich die äußere Gestalt aller Bauten und das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Straßen und Plätze zu erhalten (historisches Ortsbild). Bereits vorgenommene stilbruchstörende Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes sind zu beseitigen. Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist das charakteristische Erscheinungsbild und die Bausubstanz des "Alten Fischerdorfels" zu erhalten.

2) Die Zone des historischen Ortsbildes umfasst auch diejenigen Objekte, die keinen besonderen historischen und baulichen Wert haben, aber zur Erhaltung des gebietstypischen Orts- und Straßenbildes notwendig sind.

3) Alle bestehenden Objekte im Plangebiet - mit Ausnahme der zum Abbruch bestimmten - sind zu erhalten.

4) Abbruchbewilligungen dürfen nur ausnahmsweise mit Zustimmung des Gemeinderates erteilt werden. Der Gemeinderat kann seine Zustimmung davon abhängig machen, dass ein der ursprünglichen Bewilligung bzw den Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes entsprechender Neubau binnen 5 Jahren nach Durchführung des Abbruches aufgeführt wird.

Außerhalb der Baufluchtlinien ist die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen und die Errichtung von Garagen unzulässig.

Dachraumausbau nur in einer Ebene zulässig."

Diese Bestimmungen haben ohne jeden Zweifel, wie aus ihrem eindeutigen Wortlaut hervorgeht, den Schutz des historischen Ortsbildes zum Inhalt, während der Schutz von Nachbarinteressen daraus nicht entnehmbar ist. Es kann hier dahingestellt bleiben, inwieweit Bebauungsbestimmungen, die den Schutz des Ortsbildes bezwecken sollen, im Ergebnis auch Nachbarinteressen begünstigen, weil dem Beschwerdeführer kein subjektiv-öffentliches Recht darauf zusteht, dass eine Öffnung in seiner Feuermauer als solche bestehen bleibt. Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 92/05/0020, ausgesprochen hat, kommt es bei einer derartigen Öffnung auch nicht darauf an, ob ein solches Fenster im Zeitpunkt seiner Errichtung der Rechtslage entsprochen hat, weil das Baurecht jedenfalls vom Grundsatz beherrscht wird, dass für die gehörige Licht- und Luftversorgung der Eigentümer des Gebäudes Sorge zu tragen hat. Damit kann die vorhandene Öffnung in der Feuermauer des Beschwerdeführers die Ausübung der Berechtigung des Bauwerbers, bis zur Nachbargrenze zu bauen, nicht hindern.

Nicht erkennbar ist, inwieweit durch den teilweisen Abbruch bestehender Baulichkeiten in Rechte des Beschwerdeführers eingegriffen worden sein soll; schon deshalb kann sich der Beschwerdeführer nicht auf eine Verletzung der Bestimmung des Bebauungsplanes über Abbruchsbesitzungen berufen.

Dem in der Berufung vorgetragenen Hinweis des Beschwerdeführers, durch die genehmigte Bauführung würde in das mit Bescheid vom 28. Juni 1971 bezüglich des Beschwerdeführers ausgesprochene Bauverbot eingegriffen werden,

hielt die Berufungsbehörde Präklusion entgegen; ob Präklusion vorliegt, kann dahin gestellt bleiben, weil dieses Vorbringen jedenfalls unberechtigt ist: Unabhängig davon, ob jener Bescheid, der auf Grund eines früheren Bebauungsplanes ergangen ist und darauf beruhte, dass Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers sich außerhalb der damals bestehenden Baulinien befunden hätten, ist ein Widerspruch der hier erteilten Berechtigung, die sich ausschließlich auf das Grundstück Nr. 168/1 bezieht, zu einer die Grundstücke Nr. 164 und 845 betreffenden Anordnung nicht erkennbar. Die hier erteilte Baubewilligung enthält keine Verpflichtung für den Nachbarn, irgendwelche Baumaßnahmen zu setzen; sollte seine Dachtraufe die Grundstücksgrenze überragen, dann kann sich das bescheidmäßige Bauverbot jedenfalls nicht darauf beziehen.

Mit dem Einwand, dass das Projekt eine unzulässige Gebäudehöhe aufweise, hat sich insbesondere die Berufungsbehörde ausführlich auseinander gesetzt und festgestellt, dass, dem Bebauungsplan entsprechend, lediglich ein Vollgeschoß vorliege. Das nunmehrige Beschwerdevorbringen, es fehlten Feststellungen zu den Geschoßzahlen, ist nicht nachvollziehbar.

Der Beschwerdeführer macht als Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend, die belangte Behörde habe sich in keiner Weise mit den Einwendungen in der Vorstellung auseinander gesetzt und unterlasse sogar eine eigene Begründung dazu. Es reiche nicht, nach Darlegung des Sachverhaltes und Anführung der üblichen gesetzlichen Bestimmungen auf eine Begründung in einem Bescheid zu verweisen, der der belangten Behörde zur Überprüfung vorgelegt worden sei.

Bezüglich der Begründungspflicht einer Vorstellungsentscheidung trifft weder Art. 119a Abs. 5 B-VG noch § 64 des Statuts für die Landeshauptstadt Linz 1992, LGBl. Nr. 7/1992 besondere Anordnungen; es findet daher gemäß Art. II Abs. 2 A Z. 1 EGVG das AVG Anwendung.

Gemäß § 67 AVG gilt auch für Berufungsbescheide die Bestimmung des § 58 Abs. 2 AVG, wonach Bescheide zu begründen sind; allerdings genügt die Berufungsbehörde ihrer Begründungspflicht im Allgemeinen mit der kurzen Verweisung auf die Gründe im Bescheid der Vorinstanz, falls sie in den Fragen des Tatbestandes und der rechtlichen Beurteilung mit der ersten Instanz einer Meinung ist (siehe die Nachweise bei Walter-Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze I2, 1325 f). Im Übrigen hat der Beschwerdeführer nicht aufgezeigt, welcher seiner Einwände auf Grund der Begründung im Vorstellungsbescheid oder, soweit die Vorstellungsbehörde darauf verwiesen hat, auf Grund der Begründung im Berufungsbescheid unerledigt geblieben ist.

Damit erweist sich die Beschwerde aber insgesamt als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003, insbesondere deren § 3 Abs 2. Das Kostenersatzbegehren der erstmitbeteiligten Gemeinde war abzuweisen (angesprochen wird Schriftsaufwand), weil sie einerseits nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten war und sich die Bestimmung des § 49 Abs. 1 VwGG idF der Novelle BGBl. I Nr. 88/1997 auch auf § 48 Abs. 3 Z 2 VwGG bezieht (hg. Erkenntnis vom 4. September 2001, Zl. 99/05/0001 mwN); der erkennende Senat sieht sich nicht veranlasst, von seiner diesbezüglichen langjährigen Rechtsprechung abzuweichen.

Wien, am 31. März 2005

## **Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung

BauRallg5/1/3Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Baurecht Nachbar

## **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2005:2002050906.X00

## **Im RIS seit**

09.05.2005

## **Zuletzt aktualisiert am**

08.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)