jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2005/2/25 2004/05/0020

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.2005

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO NÖ 1996 §50 Abs3 Z2;
BauO NÖ 1996 §53 Abs1;
BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;
BauO NÖ 1996 §6 Abs2;
BauO NÖ 1996 §70 Abs1;
BauRallg;
VwRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2004/05/0217

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 Beschwerden I.

1. der Margarete Krauss, 2. der Helga Waltner, und 3. des Mag. Josef Waltner, alle in Klosterneuburg, alle vertreten durch Dr. Werner Hetsch und Dr. Werner Paulinz, Rechtsanwaltspartnerschaft in Tulln, Albrechtsgasse 12, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 15. Dezember 2003, Zl. RU1-V-02183/03 u. 04 (Beschwerde Zl. 2004/05/0020), und II. der Margarete Krauss (wie zuvor), vertreten durch Dr. Werner Hetsch und Dr. Werner Paulinz (wie zuvor), gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 5. August 2004, Zl. RU1-BR-45/006-2004 (Beschwerde Zl. 2004/05/0217), betreffend jeweils Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien in beiden Beschwerdeverfahren: 1. RBM Wohnbau Gesellschaft m.b.H. in Wien, vertreten durch Dr. Paul Georg Appiano und Dr. Bernhard Kramer, Rechtsanwälte in Wien 1, Bösendorfer Straße 7, 2. Stadtgemeinde Klosterneuburg, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Beide Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die drei Beschwerdeführer Margarete Krauss, Helga Waltner und Mag. Josef Waltner haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 908,-- je zu einem Drittel binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Darüber hinaus hat die Beschwerdeführerin Margaret Krauss dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 sowie der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 908,-- jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenersatzbegehren der zweitmitbeteiligten Stadtgemeinde wird abgewiesen.

Begründung

Die erstmitbeteiligte Partei (in der Folge kurz: Bauwerberin) ist Eigentümerin einer Liegenschaft im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde, die eine lang gestreckte, etwas gekrümmte Form hat. Die Erstbeschwerdeführerin ist Eigentümerin von Grundstücken, die im Osten bzw. Südosten an die zu bebauende Liegenschaft grenzen. Die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer sind Eigentümer eines Grundstückes, welches im Südwesten an die zu bebauende Liegenschaft angrenzt. Letztere, das daran östlich angrenzende Grundstück der Erstbeschwerdeführerin Nr. 1543/2, das an ihr Grundstück östlich angrenzende (ebenfalls ihr gehörende Grundstück) Nr. 1543/3 und das östlich des letztgenannten Grundstückes liegende Grundstück Nr. 1542/9, das einem unbeteiligten Dritten gehört, grenzen im Norden an die S-Gasse. Soweit für den Beschwerdefall erheblich, ist für den nördlichen Teil der zu bebauenden Liegenschaft die offene oder gekuppelte Bebauung festgesetzt.

Mit der am 19. März 2001 bei der mitbeteiligten Gemeinde eingelangten Eingabe vom selben Tag kam die Bauwerberin um baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage auf der zu bebauenden Liegenschaft ein.

Nach einer Reihe von Verfahrensschritten wurde mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Stadtamtes der mitbeteiligten Gemeinde vom 17. Dezember 2001 die angestrebte Baubewilligung mit verschiedenen Vorschreibungen erteilt; die Einwendungen u.a. der Beschwerdeführer wurden teils als unbegründet abgewiesen und teils als unzulässig zurückgewiesen.

Dagegen erhoben u.a. die Beschwerdeführer Berufung.

Nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens wurden mit Berufungsbescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Gemeinde vom 18. September 2002 alle Berufungen als unbegründet abgewiesen und die baubehördliche Bewilligung abweichend vom erstinstanzlichen Bescheid mit bestimmten Maßgaben erteilt.

Über Vorstellung u.a. der Beschwerdeführer wurde dieser Berufungsbescheid mit dem Bescheid der belangten Behörde vom 6. Februar 2003 behoben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde verwiesen (tragender Aufhebungsgrund waren Begründungsmängel des bekämpften Berufungsbescheides und Unklarheiten in den Planunterlagen).

Im fortgesetzten Berufungsverfahren nahm die Bauwerberin mit Eingabe vom 3. April 2003 (abermals) eine Änderung des Vorhabens vor und legte dazu geänderte Pläne vom 31. März 2003 vor (Eingangsvermerk des Stadtamtes der mitbeteiligten Gemeinde vom 3. April 2003). Festzuhalten ist daraus, dass im nördlichen Bereich des zu bebauenden Grundstückes (Bereich zur S-Gasse) drei einzeln stehende Objekte geplant sind, wovon das östlichste (in den Plänen vom 31. März 2003 als Top 8 bezeichnet) unmittelbar an der Grenze zum Grundstück Nr. 1543/2 der Erstbeschwerdeführerin errichtet werden soll (daneben ist die Errichtung weiterer Objekte geplant).

In weiterer Folge wurden mit Berufungsbescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Gemeinde vom 27. August 2003 abermals die Berufungen als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit bestimmten Maßgaben bestätigt (darunter, dass der Baubewilligung nun das geänderte Ansuchen vom 3. April 2003 mit den Plänen vom 31. März 2003 zu Grunde liege). Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, heißt es begründend u.a., die von der Bauwerberin vorgesehene Anzahl von Abstellplätzen gehe über die gesetzlich geforderte Mindestzahl nicht hinaus:

10 Einfamilienhäuser seien vorgesehen, das ergebe 10 Abstellplätze, 10 davon in einer unterirdischen Garage. Die eingeholten Gutachten hätten ergeben, dass keine unzumutbaren Belästigungen im Sinne des § 48 Abs. 1 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 zu erwarten seien (wurde näher ausgeführt).

Dagegen erhoben u.a. die Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit dem erstangefochtenen Bescheid vom 15. Dezember 2003 hat die belangte Behörde, soweit für die Beschwerdeverfahren noch erheblich, die Vorstellung der Zweitbeschwerdeführerin und des Drittbeschwerdeführers als unbegründet abgewiesen, aber der Vorstellung der Erstbeschwerdeführerin insoweit stattgegeben, als ihr Einwand hinsichtlich der gekuppelten Bauweise des östlichsten der drei Einfamilienhäuser an der S-Straße wegen Eintrittes der Präklusion abgewiesen worden war, den bekämpften Berufungsbescheid diesbezüglich behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Berufungsbehörde zurückverwiesen; im Übrigen wurde die Vorstellung der Erstbeschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen.

Begründend heißt es hiezu, die Erstbeschwerdeführerin sei mit ihrem Einwand betreffend die Situierung des östlichsten der drei Einfamilienhäuser im Bereich der S-Straße (Top 8) entgegen der Annahme der Berufungsbehörde nicht präkludiert (wurde näher dargelegt).

Im Übrigen seien die Vorstellungen der Erstbeschwerdeführerin und jene der Zweitbeschwerdeführerin und des Drittbeschwerdeführers unbegründet. Zur Frage der Immissionsbelastung durch die Abstellanlage sei ein Gutachten eingeholt worden. Auf Grund der schlüssigen, unbedenklichen und nachvollziehbaren Gutachten seien die befürchteten schädlichen Immissionen zu verneinen.

Die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer hätten in ihrer Vorstellung vorgebracht, ihr Gebäude weise ein Hauptfenster in ca. 5 Meter Höhe in Richtung des geplanten Objektes Top 4 auf (und es sei auf Grund der Situierung dieses Objektes Top 4 zu besorgen, dass eine ausreichende Belichtung dieses Hauptfensters bei der vorgesehenen Bebauung nicht mehr gewährleistet sei). Da dieses (gemeint: das Haus Top 4) gemäß dem Einreichplan nicht parallel zur Grenze errichtet werde, weise es eine geringste Entfernung von 4 m zur Grundgrenze auf. Das Haus der Zweitbeschwerdeführerin und des Drittbeschwerdeführers sei in offener Bauweise errichtet worden. Eine Nachmessung durch die belangte Behörde im Einreichplan habe ergeben, dass dieses einen Abstand von ca. 8 m zur Grenze des Bauplatzes aufweise. Daher könne wohl von einer Beeinträchtigung des Lichteinfalles nach § 6 Abs. 2 Z. 3 Nö BO 1996 keine Rede sein.

Somit stehe für die belangte Behörde fest, dass die Rechte der Erstbeschwerdeführerin im zuvor beschriebenen Umfang verletzt worden seien (Präklusion sei nicht eingetreten) und der bekämpfte Berufungsbescheid in diesem Punkte aufzuheben sei. Im Übrigen seien die Vorstellungswerber (Anmerkung: darunter die Beschwerdeführer) durch den bekämpften Berufungsbescheid in keinen Rechten verletzt worden, weshalb die Vorstellungen insofern abzuweisen gewesen seien.

Gegen diesen Bescheid, inhaltlich insoweit, als den Vorstellungen nicht Folge gegeben wurde, richtet sich die zur Z I . 2004/05/0020 protokollierte Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Zwischenzeitig wies der Stadtrat der mitbeteiligten Gemeinde in Umsetzung des aufhebenden Teiles des erstangefochtenen Bescheides mit Berufungsbescheid vom 18. Februar 2004 die Berufung der Erstbeschwerdeführerin (abermals) ab und bestätigte den bekämpften erstinstanzlichen Bescheid mit den selben Maßgaben wie im Berufungsbescheid vom 27. August 2003. Zusammengefasst heißt es begründend, mit dem erstangefochtenen Bescheid sei die Vorstellung der Erstbeschwerdeführerin hinsichtlich aller Einwendungen (mit Ausnahme des Einwandes hinsichtlich der gekuppelten Bauweise an der S-Gasse) als unbegründet abgewiesen worden. Zu diesem Einwand der Beschwerdeführerin betreffend die gekuppelte Bauweise sei Folgendes auszuführen: Die zu bebauende Liegenschaft grenze im nördlichen Bereich an der S-Gasse an das unbebaute Grundstück Nr. 1543/2 der Erstbeschwerdeführerin. Das Grundstück der Bauwerberin sei in diesem nördlichen Bereich ebenso wie das Grundstück der Erstbeschwerdeführerin gemäß dem Bebauungsplan mit "o, k" gewidmet (das bedeute wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise). Im Hinblick darauf, dass beide Grundstücke im Bereich dieser Widmung zur Gänze unbebaut seien, übe die Bauwerberin das ihr gesetzlich zustehende Wahlrecht (offen oder gekuppelt zu bauen) aus, wenn sie das östlichste der drei Einfamilienhäuser im Bereich der S-Gasse in gekuppelter Bauweise (unmittelbar an der Grundgrenze) errichten wolle. Das verpflichte die Erstbeschwerdeführerin aber nicht, in Zukunft exakt an eben dieses projektierte Gebäude anzukuppeln, sondern normiere lediglich eine Anbaupflicht an ein bestehendes, bewilligtes

Gebäude an dieser Grundstücksgrenze; das Ausmaß der Kuppelung, die Wahl des Niveaus der einzelnen Geschoße, etc. bleibe dem zukünftigen Bauwerber hinsichtlich des Grundstückes Nr. 1543/2 "im Rahmen des bestehenden Geländes bzw. einer bewilligungsfähigen Geländeveränderung" und entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen frei, wobei, wie beim nun streitgegenständlichen Vorhaben, auch das (künftige) Niveau der Verkehrsfläche S-Gasse verbindlich zu berücksichtigen sei.

Dagegen erhob die Erstbeschwerdeführerin Vorstellung, die mit dem zweitangefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Beschwerdeführerin das im § 70 Abs. 1 Z. 5 letzter Satz Nö BO 1996 normierte Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise bekämpfe. Ihr Vorbringen, dass vor Erteilung der Baubewilligung für das Projekt der Bauwerberin ein Straßenbaubewilligungsverfahren hinsichtlich der S-Gasse durchzuführen sei, finde in der Nö BO 1996 keine Deckung. Die Erlassung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes obliege nicht der Baubehörde, sondern nach § 72 Abs. 3 Nö BO 1996 dem Gemeinderat. Ein Bebauungsplan stelle der Rechtsnatur nach eine Verordnung dar, an welche die Baubehörden gebunden seien. Entgegen der Auffassung der Erstbeschwerdeführerin dürfe somit die Baubehörde den "Kuppelzwang" nicht ausnahmsweise aufheben und eine offene Bebauung zulassen. Die Erstbeschwerdeführerin zeige keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes auf. Damit erübrige es sich, auf ihr Vorbringen in der Vorstellung betreffend das Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise und den Höhenunterschied zwischen ihrem Grundstück und der S-Gasse näher einzugehen.

Dagegen richtet sich die zur Zl. 2004/05/0217 protokollierte Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des (weiteren) Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, beide Beschwerdeverfahren wegen des persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden und hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, u. v.a.). Das gilt auch für den Nachbarn, der i.S. des § 42 AVG i. d.F. BGBl. I Nr. 158/1998 die Parteistellung behalten hat.

Im Beschwerdefall ist (soweit erheblich) die Niederösterreichische Bauordnung 1996, LGBl. 8200 (Nö. BO 1996), in der Fassung LGBl. 8200-11, anzuwenden.

Nach § 6 Abs. 1 Nö. BO 1996 sind Nachbarn nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

§ 6 Abs. 2 Nö. BO 1996 lautet:

"(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

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4)

sowie

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben,

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."

§ 63 leg. cit. trifft nähere Bestimmungen zur Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (insbesondere zur erforderlichen Mindestanzahl an Stellplätzen).

Nach § 64 Abs. 1 leg. cit. ist ein Stellplatz "jene Teilfläche der Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges erforderlich ist. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (z.B. Garagen) sind für diesen Zweck bestimmte Räume oder Flächen mit den dazugehörigen Räumen und Anlagen (z.B. Zu- und Abfahrten, Waschplätze, Werkstätten und Lagerräume)".

Zutreffend weist die mitbeteiligte Bauwerberin darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 2 Z. 2 Nö. BO 1996 dem Nachbarn hinsichtlich Abstellanlagen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß kein Schutz vor Immissionen zukommt. Der Begriff "Abstellanlage" umfasst Garagen wie auch (jedenfalls) Abstellflächen außerhalb von Garagen (siehe den Wortlaut des § 64 Abs. 1 Nö. BO 1996);

Im Berufungsbescheid vom 27. August 2003 wurde näher begründet dargelegt, dass hier Stellplätze nur im gesetzlich erforderlichen Ausmaß (Pflichtstellplätze) vorgesehen sind, was die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde auch nicht in Zweifel ziehen. Daraus folgt, dass ihnen von diesen Stellplätzen hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen kein Mitspracherecht zukommt, worauf die mitbeteiligte Bauwerberin zutreffend verweist.

Die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer machen geltend, die Ausführungen der belangten Behörde im erstangefochtenen Bescheid zu ihrem Vorbringen in Bezug auf die Beeinträchtigung der Belichtung ihres Hauptfensters seien unzureichend und unklar. Dem ist nicht beizutreten. Dass sich die belangte Behörde auf die zuletzt genehmigten Baupläne (vom 31. März 2003) bezogen hat, kann nicht fraglich sein, ebenso wenig, dass sich der im erstangefochtenen Bescheid von der belangten Behörde angenommene Abstand von 8 m zwischen Gebäude und Grundgrenze auf das Gebäude der Zweitbeschwerdeführerin und des Drittbeschwerdeführers bezieht, zumal es weiter heißt, das projektierte Objekt Top 4 habe einen geringsten Abstand von 4,0 m zur fraglichen Grenze. In der Beschwerde wird auch nicht konkret behauptet, dass das Haus der Zweitbeschwerdeführerin und des Drittbeschwerdeführers eine geringere Entfernung zur Grenze hätte (und wenn ja, welche).

Festzuhalten ist, dass mit dem Begriff "ausreichende Belichtung der Hauptfenster" in § 6 Abs. 2 Z. 3 Nö. BO 1996 nicht jeglicher Lichteinfall, sondern jener unter 45 Grad (im Sinne des § 50 Abs. 3 Z. 2 bzw. des § 53 Abs. 1 leg. cit.) gewährleistet sein soll (siehe dazu auch Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht6, Anmerkung 30 zu § 6 Nö. BO 1996).

Angesichts des von der belangten Behörde angenommenen Abstandes beider Gebäude von mindestens 12 m und der in den Plänen ausgewiesenen Höhe des Objektes Top 4 von maximal 9,33 m ist der Beurteilung der belangten Behörde beizutreten, dass eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles (unter 45 Grad) auf das 5 m über dem Erdboden befindliche Hauptfenster im Gebäude dieser Beschwerdeführer nicht erkennbar ist.

Zur "Kuppelungsproblematik" bringt die Erstbeschwerdeführerin vor, dass die S-Gasse in der Natur nicht durchgehend "gestaltet" sei, sondern im Übergangsbereich zwischen dem Grundstück der Bauwerberin und ihrem Grundstück eine Geländestufe von rund 1,70 m bis 2,0 m aufweise, welche derzeit mit Böschungen überbrückt werde. Diese Geländestufe sei im Bebauungsplan jedoch nicht ersichtlich und sei auch bei der Bewilligung des Projektes der Bauwerberin nicht ausreichend berücksichtigt worden. Aus dem Umstand, dass die S-Gasse vor ihrem Grundstück ca. um 2 m höher verlaufe als vor dem Grundstück der Bauwerberin ergebe sich unter Berücksichtigung der für den nördlichen Bereich der Grundstücke festgelegten Baufluchtlinie, dass die Beschwerdeführerin, wollte sie auf ihrem (an den Bauplatz angrenzenden) Grundstück (Nr. 1543/2) ebenerdig oder aber auch wenig tiefer ankuppeln, mit einem allfälligen Haus "in der Luft" (im Original unter Anführungszeichen) an das östlichste der drei im Norden des Grundstückes der Bauwerberin projektierten Einfamilienhäuser ankuppeln müsste. Eine Möglichkeit, ein auf ihrem Grundstück allenfalls zu bauendes Haus weiter nach Süden zu rücken, um so das projektierte Haus auf dem Grundstück der Bauwerberin nicht so stark zu überragen, bestehe nur im geringen Ausmaß, weil ihr Grundstück nach Süden hin schmäler werde (wurde näher ausgeführt). Der tatsächliche Höhenunterschied zwischen dem an das Grundstück der Beschwerdeführerin angrenzenden Teil der S-Gasse und "diesem Grundstück" betrage im Übrigen im Bereich der allenfalls bebaubaren Fläche durchschnittlich 5 m, also die Höhe eines ebenerdigen Hauses, sodass im Falle des Bauens nicht niveaugleich mit der S-Gasse eine schier unüberbrückbare Böschung zum Straßenanschluss notwendig wäre. Wollte die Beschwerdeführerin bzw. ihr Rechtsnachfolger hingegen die Garage ebenerdig mit der S-

Gasse errichten und die darunter liegende Bausubstanz als Keller benützen, so wäre sie stark eingeschränkt, was die Errichtung eines weiteren Geschoßes über der Garage betreffe, weil die zulässige Gesamtgebäudehöhe allenfalls überschritten werden müsste, was jedoch nicht zulässig sei.

Die Ausführungen im Berufungsbescheid vom 18. Februar 2004 seien unklar; es sei fraglich, welches Gelände mit der Formulierung "im Rahmen des bestehenden Geländes" nun tatsächlich gemeint sei. Da in Bezug auf die S-Gasse der Bebauungsplan den tatsächlichen Verlauf bzw. Ausbaustand nicht so wiedergebe, wie er in der Natur bestehe (im Bebauungsplan sei eine durchgehende Gasse eingezeichnet und es gingen die tatsächlich in der Natur bestehenden Böschungen aus dem Plan nicht hervor), stelle sich die zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens eindeutig beantwortete Frage, von welchem Straßenverlauf bzw. Ausbaustand bei Erteilung der Baubewilligung ausgegangen worden sei. Im Berufungsbescheid sei weiters ausgeführt worden, dass auch im vorliegenden Projekt der Bauwerberin das künftige Niveau der Verkehrsfläche S-Gasse verbindlich zu berücksichtigen sei. Sollte diese Gasse in zwei Teile getrennt bestehen bleiben, so würden die projektierten drei Einfamilienhäuser am nördlichen Ende der Liegenschaft der Bauwerberin, welche offenbar in einer Ebene mit dem derzeit bestehenden westlichen Teil der S-Gasse geplant seien, zwar das künftige Niveau der Straße berücksichtigen, eine Zufahrtserleichterung für die Beschwerdeführerin wäre damit aber jedenfalls nicht verbunden. Sollte jedoch künftig ein durchgehender Verlauf der S-Gasse geplant sein, so scheine fraglich, ob eine ebenerdige Zufahrt zu dem östlichsten der drei Einfamilienhäuser möglich sein werde, sodass von einer Berücksichtigung des künftigen Niveaus durch die Bauwerberin wohl nicht gesprochen werden könne.

Unzutreffend sei die Annahme der belangte Behörde im zweitangefochtenen Bescheid, dass die Erstbeschwerdeführerin das in der Nö BO 1996 normierte Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise bekämpfe. Richtig sei vielmehr, dass sie die Baubewilligung deshalb bekämpfe, weil diese auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erteilt worden sei, "der mit den wirklichen Gegebenheiten in der Natur", nämlich mit dem tatsächlich nicht durchgehenden Verlauf der S-Gasse, nicht übereinstimme. Dadurch erwüchsen der Erstbeschwerdeführerin im Falle einer geplanten Bauführung auf ihrem Grund die zuvor geschilderten Nachteile. Überhaupt nicht auseinander gesetzt habe sich die belangte Behörde mit ihrem Einwand, dass sie auch Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1543/3 sei, welches ebenfalls nach Süden hin schmäler werde und eine durchschnittliche Breite von 14 m aufweise, wobei eine Bebauung dieses zweiten Grundstückes durch die Bewilligung des Bauprojektes der Bauwerberin und dem daraus resultierenden Umstand, dass auf dem Grundstück Nr. 1543/2 an der westlichen Grenze angekuppelt werden müsse, unmöglich gemacht werde. Dies deshalb, weil auf dem an ihr zweites Grundstück östlich angrenzenden weiteren Grundstück (Nr. 1542/9) bereits ein Gebäude in offener Bauweise errichtet worden sei, sodass eine Kuppelung auf dem Grundstück Nr. 1543/3 ausscheide. Auf Grund der geringen Breite dieses Grundstückes sei auch eine offene Bauweise nicht zulässig.

Der aus der bekämpften Baubewilligung praktisch resultierende Zwang der Kuppelung an das Nachbargrundstück bedeute für die Erstbeschwerdeführerin einen unzumutbaren Eingriff in die Bebaubarkeit ihrer beiden Grundstücke. Der Sachverhalt sei auch mangelhaft erhoben worden, weil ungeklärt geblieben sei, von welchem Straßenverlauf bzw. Ausbaustand bei Erteilung der Baubewilligung ausgegangen worden sei.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: In welcher Höhenlage die verschiedenen auf der Liegenschaft der Bauwerberin geplanten Objekte zu errichten sind, ergibt sich aus den in den Plänen jeweils ausgewiesenen absoluten Höhenkoten. Durch die Bezugnahme auf eine absolute Höhenkote besteht keine Verknüpfung mit dem tatsächlichen Geländeverlauf bzw. Geländeniveau außerhalb der zu bebauenden Liegenschaft, insbesondere im (angeblich) unausgebauten Teil der S-Gasse.

Für den fraglichen Bereich der Liegenschaft der Bauwerberin und für das angrenzende Grundstück der Erstbeschwerdeführerin ist wahlweise die offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt. Demgemäß darf nach § 70 Abs. 1 vorletzter Satz Nö. BO 1996 der Bauwerber 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. Dass der Bauwerber dabei auch auf eine mögliche künftige Bebauung angrenzender bislang unbebauter Liegenschaften Bedacht nehmen müsste, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Das Wahlrecht wird nicht durch besondere Geländeverhältnisse auf der Nachbarliegenschaft eingeschränkt.

Insgesamt ergibt sich daraus, dass die Beschwerdeführer durch die angefochtenen Bescheide nicht in geltend gemachten subjektivenöffentlichen Nachbarrechten verletzt wurden.

Nicht unbemerkt soll aber bleiben, dass die Vorgangsweise der belangten Behörde, mit dem erstangefochtenen Bescheid den Berufungsbescheid vom 27. August 2003 ausdrücklich nur hinsichtlich einer einzelnen Einwendung der Erstbeschwerdeführerin aufzuheben und im Übrigen ihre Vorstellung abzuweisen (wodurch das fortgesetzte Berufungsverfahren auf diese eine Einwendung beschränkt wurde) rechtswidrig war, weil die Sache insofern unteilbar ist. Mit Rücksicht auf den weiteren Verfahrensverlauf (Erlassung des zweitangefochtenen Bescheides) werden Rechte der Erstbeschwerdeführerin dadurch aber nicht mehr verletzt.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidungen beruhen auf den §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003 im Rahmen des eingeschränkten Kostenbegehrens der mitbeteiligten Bauwerberin. Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Gemeinde war abzuweisen, weil der Ersatz des angesprochenen Vorlageaufwandes für die Vorlage der Akten an die belangte Behörde im VwGG nicht vorgesehen ist.

Wien, am 25. Februar 2005

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Nachbarrecht 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:2005:2004050020.X00

Im RIS seit

30.03.2005

Zuletzt aktualisiert am

10.10.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at