

TE Vwgh Erkenntnis 2005/2/25 2003/05/0100

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.02.2005

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1996 §54;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2;

BauO NÖ 1996 §70 Abs1 Z1;

BauO NÖ 1996 §70 Abs1 Z2;

BauO NÖ 1996 §70 Abs1;

BauRallg;

BauTV NÖ 1997 §39 Abs4;

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 Dr. Andreas Haiden in Wiener Neustadt, vertreten durch Stangl & Ferstl Rechtsanwaltspartnerschaft in 2700 Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 34, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Wiener Neustadt vom 15. Mai 2003, Zl. 1RB/236-2002, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: WET Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbauges.m.b.H in 2340 Mödling, vertreten durch Dr. Wolfram Themmer, Dr. Martin Prunbauer und Dr. Josef Toth, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Biberstraße 15), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Stadt Wiener Neustadt Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,- und der Mitbeteiligten in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Schreiben vom 13. August 2002 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für den

Neubau einer Wohnhausanlage mit 6 Wohnungen in Wiener Neustadt, Hartiggasse 19. Das Baugrundstück Nr. 434/9 liegt im Wohngebiet; es besteht kein Bebauungsplan. Das Objekt soll an der Straßenfluchtlinie zum öffentlichen Gut Hartiggasse in geschlossener Bauweise, also mit Feuermauern an beiden seitlichen Grundgrenzen errichtet werden. Vorgesehen ist ein Erdgeschoß (mit Kellerräumlichkeiten und Stellplätzen), zwei Obergeschoße und ein Dachgeschoß.

Dem Beschwerdeführer gehört das an der Nordwestseite seitlich anschließende Grundstück Nr. 434/7. Er wendete mit Schreiben vom 18. Oktober 2002 ein, dass die Voraussetzungen des § 54 NÖ BO nicht gegeben seien. Das Projekt stehe in einem auffallenden Widerspruch zu den dort zugleich sichtbaren Bauwerken; die Bebauungsdichte werde dadurch, dass das flächenmäßig kleine Grundstück nahezu gänzlich verbaut werde, überschritten. Der Lichteinfall auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf seiner Liegenschaft werde beeinträchtigt.

Zu diesen Einwendungen gab ein Organwalter des Bauamtes des Magistrats der mitbeteiligten Stadtgemeinde am 25. November 2002 eine (in weiterer Folge als Gutachten bezeichnete) Stellungnahme ab. Eine Befundung der Anordnung der Baulichkeiten im Beurteilungsraum hätte ergeben, dass eine einheitliche Anordnung nicht zu verzeichnen sei. Während in der Pöckgasse durchwegs eine geschlossene Anordnung (durchgehende Bebauung von einer seitlichen Grundgrenze zur zweiten seitlichen Grundgrenze) der Bauwerke an der Straßenfluchtlinie zu finden sei, sei im übrigen Beurteilungsraum neben der "geschlossenen Anordnung" insbesondere eine gekuppelte Anordnung prägend. Eine offene Anordnung sei nur vereinzelt (Wohnhausanlage "Frieden") zu finden. Mit Ausnahme dieser Wohnhausanlage seien sämtliche Gebäude an der Straßenfluchtlinie situiert. Bezüglich des Lichteinfalles unter 45 Grad auf Hauptfenster der Liegenschaft des Beschwerdeführers sei vorweg die Anordnung zulässiger Gebäude auf diesem Grundstück zu definieren. Auf Grund der im Beurteilungsraum praktisch durchwegs an der Straßenfluchtlinie situierten Baulichkeiten wäre im Fall einer Bebauung der Liegenschaft das künftige Objekt ebenfalls an der (künftigen - weil der als Verkehrsfläche gewidmete Teil des Grundstückes Nr. 434/7 noch nicht in das öffentliche Gut abgetreten worden sei) Straßenfluchtlinie anzuordnen. Der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster eines solchen Gebäudes könne somit nicht beeinträchtigt sein. Der Stellungnahme wurde ein Plan angeschlossen, in welchem die so beschriebene Bebauungsmöglichkeit auf dem Nachbargrundstück dargestellt wird. Aus diesem Plan lässt sich auch entnehmen, dass die Hartiggasse als Sackgasse mit dem nordwestlichen Ende des Baugrundstückes, also in Fortführung der seitlichen Grenze zum Grundstück des Beschwerdeführers, endet.

Wie sich aus dem Protokoll der Bauverhandlung vom 29. November 2002 entnehmen lässt, wurden die Einwendungen und die genannte Stellungnahme des Bauamtes dort erörtert. Der Beschwerdeführer erklärte, es werde irrigerweise von einer Bebauung seiner Liegenschaft an der Straßenfluchtlinie ausgegangen; bei Berücksichtigung einer Bebauung an anderer Stelle der Liegenschaft sei sehr wohl eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles gegeben.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2002 hielt die Baubehörde unter Hinweis auf die Stellungnahme vom 25. November 2002 dem Beschwerdeführer vor, die Bebauung an der Straßenfluchtlinie sei ortsüblich. Deswegen, weil ein einzelnes Bauwerk davon abweichend errichtet worden sei, könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Situierung des beantragten Objektes eine auffallende Abweichung darstellen würde.

In einer Stellungnahme vom 10. Dezember 2002 führte der Beschwerdeführer aus, mit einer Verbauung von mehr als zwei Drittel der gegenständlichen Liegenschaft würde die Bebauungsdichte im vorliegenden ungeregelten Baulandbereich überschritten werden. Keineswegs seien die im Beurteilungsraum situierten Baulichkeiten "praktisch durchwegs" an der Straßenfluchtlinie situiert, vielmehr sei das mit Abstand größte Bauwerk (Wohnhausanlage "Frieden") offen angeordnet. Es könne daher dem Beschwerdeführer nicht ein Bauen an der Straßenfluchtlinie vorgeschrieben werden. Zulässig sei auch eine "offene" Anordnung, also eine Bebauung mit Abständen zu den seitlichen Grundgrenzen, was die Beeinträchtigung des Lichteinfalles zur Folge habe.

Mit Bescheid vom 20. Oktober 2002 erteilte der Magistrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde die begehrte Baubewilligung. Die Einwendungen des Beschwerdeführers wurden abgewiesen bzw. auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Auf Grund des Befundes über die örtlichen Gegebenheiten könne kein auffälliger Widerspruch zur vorhandenen Bebauung hinsichtlich der Anordnung des Vorhabens erkannt werden. Mangels eines Bebauungsplanes sei die Bebauungsdichte nicht von Relevanz. Da im Beurteilungsraum praktisch durchwegs alle Gebäude an der Straßenfluchtlinie situiert seien, würde auch ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück an der Straßenfluchtlinie

angeordnet werden müssen; diesbezüglich wird in der Bescheidbegründung auf den oben genannten Plan verwiesen. Aus dieser Verpflichtung zum Anbau an die Straßengrundgrenze schloss die Behörde, dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster eines dort allenfalls zu errichtenden Gebäudes nicht beeinträchtigt sein könne.

In seiner dagegen erstatteten Berufung verwies der Beschwerdeführer abermals darauf, dass die Wohnhausanlage "Frieden" offen angeordnet sei. Der Beschwerdeführer sei daher nicht zu einem Anbau an die Straßenfluchtlinie verpflichtet. Wenn er aber zulässiger Weise ein Bauwerk in offener Bauweise errichten könne, sei er in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt, wenn der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude beeinträchtigt werde.

Der Stadtssenat der mitbeteiligten Gemeinde wies mit Bescheid vom 15. Mai 2003 die Berufung ab. Es sei schlüssig und nachvollziehbar ausgeführt worden, dass im Beurteilungsraum eine geschlossene bzw. auch gekuppelte Bebauung vorherrschend sei. Die Zulässigkeit von Gebäuden auf dem Nachbargrundstück sei daher an dieser Art der Bebauung zu messen. Die nach § 54 NÖ BO zu beurteilende Anordnung der Gebäude ergebe sich aus der bestehenden Bebauung; dies bedeute eine Bebauung an der Straßenfluchtlinie. Die Beurteilung der Anordnung eines Gebäudes auf dem Grundstück des Beschwerdeführers könne mangels Vorliegens eines konkreten Projektes von der Behörde nur allgemein vorgenommen werden. Allein deshalb, weil ein einzelnes Bauwerk vom Anbau an der Straßenfluchtlinie abweiche, könne nicht der Schluss gezogen werden, dass die Situierung eines Gebäudes auf dem Nachbargrundstück nicht an der Straßenfluchtlinie zu erfolgen hätte. Die Planung bzw. Projektierung eines Vorhabens auf dem Nachbargrundstück müsse auf jeden Fall unter Berücksichtigung des Lichteinfalles auf die eigenen Hauptfenster im Sinne des § 39 NÖ Bautechnikverordnung erfolgen. Eine offene Anordnung in einem anderen Grundstücksbereich sei nur dann möglich, wenn der Lichteinfall auf die Hauptfenster der bestehenden und auch zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken, aber auch auf dem eigenen, gewahrt sei. Dies könne nur anhand eines konkreten Projektes überprüft werden und sei nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

In seiner dagegen erhobenen Beschwerde beantragt der Beschwerdeführer die Aufhebung dieses Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin - eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zum Zeitpunkt des hier ergangenen Berufungsbescheides galt die NÖ Bauordnung 1996 idF LGBl. 8200-11 (NÖ BO). Die hier maßgeblichen Bestimmungen lauten auszugsweise:

§ 6

Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung: ...

3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und ...

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind. Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

...

gewährleisten und über

3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen....

§ 54

Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich

Ein Neu- oder Zubau eines Bauwerks ist unzulässig, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Bauwerk

in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder

den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde.

Zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen hievon Ausnahmen gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

§ 70

Regelung der Bebauung

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

1. geschlossene Bebauungsweise

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

2. gekuppelte Bebauungsweise

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

3. einseitig offene Bebauungsweise

...

4. offene Bebauungsweise

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

5. freie Anordnung der Gebäude

...

Die Bebauungsdichte ist das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche (Grundrissfläche nach § 4 Z. 8) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt.

...

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

...

(6) Die vorderen Baufluchtlinien sind an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen. Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut, muss die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander soviel betragen, dass der

Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude und der Brandschutz gewährleistet ist. Erfordert die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie zu beachten. "

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte werden im § 6 Abs 2 NÖ BO taxativ aufgezählt, wobei auf Bestimmungen dieses Gesetzes und andere gesetzliche Bestimmungen verwiesen wird, die die aufgezählten Nachbarrechte gewähren. Als eine solche Bestimmung, auf die § 6 Abs 2 NÖ BO verweist, ist § 54 NÖ BO anzusehen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat schon mehrfach ausgesprochen, dass § 54 NÖ BO dem Nachbarn nicht weiter gehende Mitsprache einräumt, als im § 6 Abs. 2 NÖ BO umschrieben (siehe beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2004, 2001/05/1079 m.w.N.). In diesem Erkenntnis wurde auch darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Bebauungsdichte im § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ BO nicht als Nachbarrecht genannt ist, zumal § 70 Abs. 1 NÖ BO das Kriterium "Anordnung der Gebäude" von der gleichfalls dort genannten "Bebauungsdichte" unterscheidet. Dadurch, dass hier mehr als zwei Drittel des Baugrundstückes verbaut werden, wird der Beschwerdeführer somit in seinen Rechten nicht verletzt.

Vielmehr werden in Rahmen des § 54 NÖ BO subjektivöffentliche Rechte des Nachbarn darauf beschränkt, dass die dort genannte auffallende Abweichung einen Einfluss auf den Lichteinfall auf die Nachbarliegenschaft ausübt. Eine Verletzung von Nachbarrechten kann somit nur dann gegeben sein, wenn der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt wird (hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, Zl. 2001/05/1127).

Es ist daher zu prüfen, welche Bauführung auf dem Grundstück des Beschwerdeführers "zulässig" ist. Dabei ist zu beachten, dass die Verlängerung der seitlichen Grundgrenze zwischen dem Baugrundstück und dem Nachbargrundstück die Straßenfluchtlinie der Hartiggasse bildet, weil diese Straße hier als Sackgasse endet. Der getroffenen Feststellung, sämtliche Gebäude - mit Ausnahme der Wohnhausanlage "Frieden" - seien im Beurteilungsbereich an der Straßenfluchtlinie angeordnet, ist der Beschwerdeführer nicht entgegen getreten; auch wenn, wie er behauptet, die Anlage "Frieden" das größte Bauwerk im Beurteilungsbereich sein sollte, wäre die zunächst daran anknüpfende rechtliche Beurteilung, das Projekt selbst befinde sich in keinem Widerspruch zur bestehenden Bebauung, nicht zu erschüttern.

Unzweifelhaft würde der hier projektierte Anbau an die seitliche Grundgrenze einen Einfluss auf den Lichteinfall für ein Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers dann ausüben, wenn dieses Gebäude gegenüber der Straßenfluchtlinie des hier endenden Straßenverlaufes der Hartiggasse zurückrücken würde; der erforderliche Abstand würde sich vergrößern, weil die Einbeziehung einer Fläche auf dem Nachbar- (hier: Bau-)Grundstück gemäß § 39 Abs. 4 NÖ Bautechnikverordnung (bei der Berechnung des freien Lichteinfalls dürfen Grundflächen eines angrenzenden Grundstückes einbezogen werden, wenn sie auf Grund der baurechtlichen Bestimmungen oder eines grundbücherlich sichergestellten Rechtes nicht bebaut werden dürfen) nicht möglich wäre. Ist hingegen der Beschwerdeführer verpflichtet, an die Straßenfluchtlinie anzubauen, kommt eine solche Beeinträchtigung nicht in Betracht.

Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 24. Februar 2004, Zl. 2001/05/1079, ausgeführt hat, schafft § 54 BO nicht weiter gehende Mitspracherechte als § 6 Abs. 2 BO; daher muss trotz des Bindewortes "oder" zwischen den beiden Unterfällen des § 54 NÖ BO das subjektiv-öffentliche Recht des Nachbarn darauf beschränkt werden, dass eine auffallende Abweichung einen Einfluss auf den Lichteinfall ausübt. Ein Anbau an die seitliche Grundgrenze, wie ihn die geschlossene oder gekuppelte Bauweise ermöglicht, beeinträchtigt immer den Lichteinfall auf Hauptfenster am Nachbargrundstück. Eine isolierte Betrachtung des Lichteinfalles würde, hielte man am Wort "oder" fest, letztlich dazu führen, dass eine geschlossene oder (allenfalls) gekuppelte Bauweise im unregulierten Baulandbereich immer unzulässig wäre.

Der Beschwerdeführer ist den Aussagen des Amtssachverständigen nicht entgegen getreten; danach war aber die rechtliche Beurteilung zutreffend, dass das Vorhaben, unabhängig von der Größe der Anlage "Frieden", nicht "auffallend" von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit dem Vorhaben sichtbaren Bauwerken abweicht.

Da somit die belangte Behörde zu Recht den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Widerspruch des Vorhabens zu § 54 NÖ BO, soweit mit dieser Bestimmung Nachbarrechte verbunden sind, nicht angenommen hat, erwies sich die Beschwerde 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, hinsichtlich der belangten Behörde im Rahmen ihres Begehrens.

Wien, am 25. Februar 2005

Schlagworte

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2003050100.X00

Im RIS seit

29.03.2005

Zuletzt aktualisiert am

23.04.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at