jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2002/1/29 2000/05/0259

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.01.2002

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO NÖ 1996 §50;
BauO NÖ 1996 §53 Abs7;
BauO NÖ 1996 §53;
BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;
BauO NÖ 1996 §6 Abs2;
BauO NÖ 1996 §70 Abs1 Z1;
BauO NÖ 1996 §70 Abs2;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Enzlberger-Heis, über die Beschwerde 1. des RP, 2. der HP und 3. des WH, sämtliche in St. Pölten, vertreten durch Dr. Stefan Gloß, Rechtsanwalt in 3100 St. Pölten, Wiener Straße 3, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt St. Pölten vom 25. April 2000, GZ.: 00/37/9d/4-2000/Mag. De./cp, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben, (mitbeteiligte Partei: Wilhelm Mayer Kunstmühle Gesellschaft m. b. H., vertreten durch Dr. Peter Kisler und DDr. Karl Pistotnik, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Börsegasse 12), zu Recht erkannt:

Spruch

I. Die Beschwerde der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien wird als unbegründet abgewiesen.

Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien haben insgesamt der Landeshauptstadt St. Pölten Aufwendungen in der Höhe von EUR 332.- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 908.- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

II. Auf Grund der Beschwerde der drittbeschwerdeführenden Partei wird der angefochtene Bescheid hinsichtlich des an der Lederergasse geplanten und bewilligten Gebäudes wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt St. Pölten hat der drittbeschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1089,68 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 30. November 1999 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin "die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage und für die Durchführung eines Umbaues der Mayer-Mühle beim Hause K. Nr. Hammerweg 10, auf der Baufläche Nr. 344, auf den Grundstücken Nr. 269/6, 344, 312/1-3 der Katastralgemeinde St. Pölten, in St. Pölten, in der Lederergasse und am Hammerweg 10". Entlang der Straßenfluchtlinie in der Lederergase ist ein Wonhaus für 49 Wohneinheiten mit Tiefgarage im Ausmaß von 18,08 m x 66,45 m geplant. In der Projektsbeschreibung wird ausgeführt, dass das Gebäude zur Lederergasse eine Gebäudehöhe von 13,16 m erreicht. Die gesamte Gebäudehöhe über Niveau ist mit 14,00 m geplant. (Nur das von den übrigen Teilen des beantragten Bauvorhabens trennbare Gebäude in der Lederergasse ist Gegenstand des Beschwerdeverfahrens.)

Nach dem bestehenden Bebauungsplan liegen die vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücke im Bauland-Kerngebiet. Der Bebauungsplan ordnet bezüglich der an der Lederergasse liegenden, zu verbauenden Grundstücke eine Straßenfluchtlinie mit der Verpflichtung zum Anbau an. Parallel zur Straßenfluchtlinie ist nach 3 m eine "Grenze von Baulandflächen, nicht zugleich Widmungsgrenze" angeordnet. Innerhalb dieses Drei-Meter-Bereiches besteht eine 100%-ige Bebauungsdichte mit geschlossener Bebauungsweise und eine Bebauungshöhe der Bauklasse I bis 5 m. Daran schließt ein rund 23 m tiefer Bereich mit einer 90%-igen Bebauungsdichte, geschlossener Bebauungsweise und einer Bebauungshöhe der Bauklasse IV von 11 m bis 14 m; die Gebäudehöhe ist bezogen auf 271,30 m ü. A.

Nordwestlich von Grundstück Nr. 269/6 liegt das Grundstück Nr. .496 Lederergasse 17 der drittbeschwerdeführenden Partei. Zu diesem Grundstück ist im Bebauungsplan für die zu bebauenden Grundstücke ein 7 m breiter Bauwich (Baufluchtlinie mit Angabe des Bauwichs) angeordnet. Gegenüber den zu bebauenden Grundstücken liegt, getrennt durch die 12 m breite Lederergasse, das der erst- und zweitbeschwerdeführenden Partei gehörige Grundstück Nr. .1099 Lederergasse 16, für welches eine Straßenfluchtlinie an der Grundstücksgrenze angeordnet ist.

Bezüglich des von der mitbeteiligten Bauwerberin beantragten Bauvorhabens "Wohntrakt Lederergasse" wird in der Projektsbeschreibung ausgeführt:

"Die Bebauung entlang der Lederergasse entwickelt sich auf eine Länge von 70 m und eine Breite von 18 m. Geplant ist eine aufgelöste Baustruktur mit Sockelzone, vier Hauptgeschossen, einem zurückgesetzten Dachgeschoss und einer zweigeschossigen Unterkellerung. Die Erschließung erfolgt über ein Hauptstiegenhaus mit einem Aufzug. Der Hauszugang erfolgt sowohl straßenseitig als auch hofseitig. Bedingt durch den natürlichen Geländesprung ist das erste UG hofseitig niveaugleich (behindertengerecht) erschlossen - der behindertengerechte Umbau der Geschosswohnungen ist möglich. Die Wohnungen sind straßen- bzw. gartenseitig orientiert und werden über einen belichteten Mittelgang geschlossen. Durch die gegenüber dem Sockelgeschoss um 3 m zurückgesetzten Längsfassaden erhalten die Wohnungen im EG eine vorgelagerte Freifläche, die teilweise als Wintergärten genutzt werden. ....

....

Tiefgarage:

Im Bereich der Lederergasse wird im Abstand von 7 zur nordöstlichen Grundgrenze eine 2-geschossige Tiefgarage errichtet. Die Aussenwände werden mittels Dichtbetonwänden ausgeführt. Von diesem Teil erfolgt in der zweiten Tiefgaragenebene die eingeschossige Unterkellerung im Bereich der Stadtvillen und Grünflächen. Die Ausführung erfolgt mit Dichtbetonaussenwänden und offener Baugrube. Es werden neben den erforderlichen Erschließungsflächen, Haustechnikräumen etc. 115 PKW-Stellplätze errichtet.

..."

Die Beschwerdeführer erhoben gegen das Bauvorhaben Einwendungen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt St. Pölten vom 15. Februar 2000 wurde die beantragte Baubewilligung unter Nebenbestimmungen erteilt. Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden teilweise als

unzulässig zurück-, teilweise als unbegründet abgewiesen. Auf die dem Baubewilligungsverfahren zu Grunde gelegten Pläne wurde im Bewilligungsbescheid Bezug genommen.

In der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführer wurde im Wesentlichen ausgeführt, das bewilligte Bauvorhaben verstoße gegen die Bestimmungen über die Gebäudehöhe und den "freien Lichteinfall", der bestehende Bebauungsplan sei gesetzwidrig, in dem im Bebauungsplan als freie Fläche ausgewiesenen Teil seien PKW-Abstellplätze vorgesehen, die Zahl der Parkplätze sei unbestimmt, die Nutzungsberechtigten der privaten Zufahrt stünden nicht fest, daraus resultiere eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarn durch den künftigen Verkehr auf dieser Privatstraße; Verkehrsaufkommen und zu erwartender Betriebslärm der für die gastronomisch zu nutzenden Teile des Bauvorhabens seien nicht ermittelt worden.

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Gutachtens, in welchem die Verkehrserschließung des gegenständlichen Bauvorhabens untersucht worden ist. Die Beschwerdeführer gaben hiezu Stellungnahmen ab.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab, Punkt 3 der Auflagen des erstinstanzlichen Bescheides (betr. die Vorlage von Verkehrsplanungsunterlagen an die Verkehrsbehörde) wurde ersatzlos behoben. Die maximale Bebauungshöhe werde eingehalten. Eine Vorschrift, wonach die verordnete Bauklasse mit der Anzahl der zulässigen Hauptgeschosse in Verbindung zu bringen sei, könne der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 nicht entnommen werden. Bezüglich der auf der Freifläche im Bereich zwischen Mühlbach und Schulring am Grundstück Nr. 312/3 bewilligten sieben PKW-Abstellplätze könnten die Beschwerdeführer in keinem subjektivöffentlichen Nachbarrecht verletzt sein; den Nachbarn käme kein Mitspracherecht hinsichtlich der Positionierung von Pflichtstellplätzen und der Ortsbildgestaltung zu. Der Erschließungsweg von der Lederergasse zum Hammerweg sei ausschließlich eine Zufahrtsmöglichkeit für die berechtigten Anrainer und für Einsatzfahrzeuge; der Weg werde durch zwei umklappbare Poller vor unberechtigter Benutzung geschützt. Die Nutzung der bewilligten Gebäude als Gastronomiebetrieb sei nicht Projektsgegenstand. Hinsichtlich der Auswirkungen der Verkehrserschließung komme den Beschwerdeführern ein Mitspracherecht nur bezüglich allfälliger Immissionen zu. Der Nachbar habe jedoch keinen Anspruch darauf, dass sich durch das Bauvorhaben die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen und die daraus resultierenden Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht verschlechterten.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung dieser Beschwerde mit Beschluss vom 11. Oktober 2000, B 1035/00-13, abgelehnt und gleichzeitig die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof gem. Art. 144 Abs. 3 B-VG zur Entscheidung abgetreten. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Ablehnungsbeschluss ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend das Zustandekommen des hier anzuwendenden Bebauungsplanes als unzutreffend erweist und die Niederösterreichische Bauordnung einen weit reichenden Katalog an subjektiv-öffentlichen Rechten der Nachbarn enthält.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachten sich die Beschwerdeführer ihrem Vorbringen zufolge in dem Recht auf Abweisung des Antrages der mitbeteiligten Partei auf Erteilung der Baubewilligung bezüglich des in der Lederergasse vorgesehenen Gebäudes verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Die belangte Behörde habe die Bestimmungen über die Gebäudehöhe unrichtig angewendet. Es fehlten Feststellungen bezüglich der Ausnahmebestimmungen des § 50 Abs. 3 und § 53 Abs. 7 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996. Im örtlichen Raumordnungsprogramm sei für die Lederergasse kein Umkehrplatz festgelegt. Die Ausweisung eines Umkehrplatzes im Bebauungsplan widerspreche somit dem örtlichen Raumordnungsprogramm. Auf Grund der festgelegten geschlossenen Bebauungsweise sei zwingend jedes neu zu errichtende Objekt bis an die Grundgrenze zu errichten. Gleichzeitig lege aber der Bebauungsplan einen Abstand zur Grundstücksgrenze (betr. die drittbeschwerdeführende Partei) von 7 m fest. Damit weiche der Bebauungsplan vom Raumordnungsprogramm ab. Zur drittbeschwerdeführenden Partei seien zwei Erker mit je über 4 m ausgewiesen; dies sei ebenfalls unzulässig. Die Rückversetzung des obersten Geschosses sei nicht an der Nordseite zur Liegenschaft der drittbeschwerdeführenden Partei vorgesehen; daraus ergebe sich nun eine mittlere Gebäudehöhe von 17 m, gemessen vom verglichenen Terrain bis zur Hausoberkante. Wo sich die Hauptfenster der Gebäude der Beschwerdeführer befänden, sei nicht festgestellt worden; es fehle daher ein Anhaltspunkt für die Klärung der Frage, was unter "ausreichender Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn" zu verstehen sei. Unter "freier

Lichteinfall" sei keineswegs eine Gerade zu verstehen, die bei einem Winkel von 45 Grad von der Dachkante eines Hauses zum Hauptfenster des gegenüberliegenden Nachbarhauses laufe. Der Bebauungsplan sei in mehrfacher Hinsicht widersprüchlich.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die Beschwerdeführer replizierten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Hinblick auf die Einleitung des beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsverfahrens mit Ansuchen der mitbeteiligten Bauwerberin vom 30. November 1999, eingelangt bei der Baubehörde erster Instanz am 2. Dezember 1999, ist im Beschwerdefall die Niederösterreichische Bauordnung 1996 in der Fassung LGBl 8200-5 (in der Folge kurz: BO) anzuwenden (siehe die Übergangsbestimmung des § 77 Abs. 1 BO im Zusammenhang mit Artikel II der im Übrigen am 22. Dezember 2000 in Kraft getretenen Novelle LGBl 8200-6).

Gemäß § 6 Abs. 1 Z. 3 BO haben im Baubewilligungsverfahren Parteistellung u. a. 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).

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 (§ 6 Abs. 1 zweiter Satz BO).

§ 6 Abs. 2 BO hat folgenden Wortlaut:

"(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."

Gemäß § 53 Abs. 1 BO ist die Gebäudehöhe nach der mittleren Höhe der Gebäudefront zu bemessen.

Die Gebäudefront wird nach unten bei Gebäudefronten an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Gebäudes und nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront begrenzt.

Bei zurückgesetztem Geschoss ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschosses angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad.

Abs. 6 des § 53 BO hat folgenden Wortlaut:

"(6) Die Höhe von Bauwerken an oder gegen Straßenfluchtlinien darf nicht größer sein als der Abstand des Bauwerks zur gegenüberliegenden Straßen- oder vorderen Baufluchtlinie.

Hievon dürfen Ausnahmen

zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen und

erhaltenswürdigen Altortgebieten sowie

aus Gründen der Geländebeschaffenheit

gewährt werden, wenn dadurch jeweils der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster in der gegenüberliegenden Häuserfront nicht beeinträchtigt wird."

Die Beschwerdeführer haben gegen das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben Einwendungen in Bezug auf die Gebäudehöhe erhoben.

Für das an der Straßenfluchtlinie zur 12 m breiten Lederergasse geplante und bewilligte Bauvorhaben sieht der Bebauungsplan innerhalb eines Drei-Meter-Bereiches eine 100%-ige Bebauungsdichte mit geschlossener Bebauungsweise und eine Bebauungshöhe der Bauklasse I bis 5 m vor; daran schließt ein rund 23 m tiefer Bereich mit einer 90%-igen Bebauungsdichte, geschlossener Bebauungsweise und einer Bebauungshöhe der Bauklasse IV von 11 m bis 14 m; die Gebäudehöhe ist bezogen auf 271,30 m ü. A (d. i. das Gehsteigniveau der Lederergasse an der Grundgrenze zum Grundstück Nr. .496 der drittbeschwerdeführenden Partei). Dem der Bewilligung zu Grunde liegenden Einreichplan Parie A "Schnitt AA/Schnitt BB Ansichten", Plannummer 310 A vom November 1999, lässt sich zweifelsfrei entnehmen, dass die Höhe dieses Gebäudes den Vorgaben des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit § 53 BO entspricht. Der in der Bauklasse IV 3 m hinter der Straßenfluchtlinie projektierte Gebäudeteil erreicht auf dieser (Bau-)Linie (Grenze von Bauflächen, nicht zugleich Widmungsgrenze) auf Höhe "OK-Brüstung" die Gebäudehöhe von 14 m. Der höchste Punkt des sodann um 4 m zurückgesetzten Geschosses (4. OG) liegt um rd. 2,5 m höher. Ausgehend von der Anordnung des § 53 Abs. 1 letzter Satz BO betreffend die Berechnung der Gebäudehöhe bei zurückgesetztem Geschoss erweist sich demnach die Rechtsauffassung der Baubehörden, die Gebäudehöhe sei in Bezug auf das gegenüberliegende Grundstück der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien dem Gesetz entsprechend, als frei von Rechtsirrtum. Bei Beachtung des nach der vorzitierten Norm maßgeblichen Lichteinfallswinkels von 45 Grad hätte das zurückgesetzte Geschoss (4. OG) noch höher sein dürfen, als dies laut Plan vorgesehen ist. Dies trifft auch für die Anordnung des § 53 Abs. 6 BO zu. Das Bauwerk erreicht nämlich bei einer Entfernung von 15 m zur gegenüberliegenden Straßenfluchtlinie (Grenze des Grundstückes der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien zur Lederergasse) eine Höhe von 14 m und in einer Entfernung von 17 m eine solche von 16,5 m.

Da somit die im Beschwerdefall maßgebliche Gebäudehöhe in Bezug auf die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien eingehalten worden ist, kommt die Ausnahmeregelung des § 53 Abs. 6 zweiter Satz BO im Beschwerdefall nicht zur Anwendung. Das diesbezügliche unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften vorgetragene Beschwerdevorbringen ist daher nicht von entscheidungswesentlicher Bedeutung; es erübrigt sich deshalb ein Eingehen auf diese Beschwerdeausführungen. Insoweit sich das Beschwerdevorbringen auf § 50 BO bezieht, reicht es, darauf hinzuweisen, dass die in dieser Gesetzesstelle enthaltenen Vorschriften nur den seitlichen und hinteren Bauwich betreffen und auf das Grundstück der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien im Beschwerdefall daher keinen Einfluss haben.

Wird die Gebäudehöhe nach § 53 BO eingehalten, so ist im Verfahren über die Bewilligung eines an der durch Bebauungsplan angeordneten Straßenfluchtlinie zu errichtenden Gebäudes in Bezug auf ein der Straße gegenüberliegendes Grundstück der "freie Lichteinfall" - von den im Beschwerdefall nicht in Betracht kommenden Ausnahmen des Abs. 7 und Abs. 8 abgesehen - nicht mehr zu prüfen, weil diesem Umstand bereits bei Anordnung der Bebauungshöhe im Bebauungsplan und mit der gesetzlichen Anordnung der Gebäudehöhe im § 53 BO Rechnung getragen worden ist. Die Ausführungen der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien zu diesem Thema (Einhaltung des "freien Lichteinfalles") sind somit für das Beschwerdeverfahren nicht relevant.

Da das an der Lederergasse bewilligte Gebäude auf einer Fläche mit geschlossener Bebauungsweise (darunter versteht § 70 Abs. 1 Z. 1 BO u. a.: die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie zu bebauen) errichtet werden soll, wäre bezüglich des an der Lederergasse unmittelbar anrainenden Grundstückes der drittbeschwerdeführenden Partei hinsichtlich der hier zu beurteilenden Gebäudehöhe auch die Anordnung des § 53 Abs. 7 BO maßgeblich, wonach bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke in erhaltungswürdigen Altortgebieten an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige Hauptfenster auf Nachbargrundstücken zu wahren ist. Da die Gebäudehöhe jedoch an jeder Gebäudefront gesondert zu ermitteln ist (siehe auch die Erläuterungen zu § 53 BO, abgedruckt bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 5. Auflage, Seite 328), sind für die Überprüfung der Gebäudehöhe des bewilligten Bauwerkes bezüglich der dem Grundstück der drittbeschwerdeführenden Partei zugewandten Gebäudefront (diesbezüglich kommt ihr ein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 3 BO und damit Parteistellung im Verfahren zu; siehe das hg. Erkenntnis

vom 6. Juni 1977, Slg. Nr. 9338/A, u. v. a.) aber auch und vor allem die übrigen für die konkrete Höhe des Gebäudes maßgeblichen Anordnungen des § 53 BO zu beachten. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist dabei auch zu beachten, dass die Gebäudehöhe nach § 53 BO innerhalb des jeweils durch eine Bauklasse gemäß § 70 Abs. 2 BO festgelegten Rahmens (Bebauungshöhe) liegen muss. Die Bebauungshöhe gemäß § 70 Abs. 2 BO ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z. 1 bis 4 in Bauklassen festgelegte Gebäudehöhe. In der hier maßgeblichen Bauklasse IV ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 14 m angegeben. Auch auf die Einhaltung der Bebauungshöhe besitzen die Nachbarn nach § 6 Abs. 2 Z. 3 BO ein subjektiv-öffentliches Recht, dessen Verletzung sie hinsichtlich der ihnen zugekehrten Front geltend machen können.

Da die dem Grundstück der drittbeschwerdeführenden Partei zugewandte und mangels eines - in dieser Front liegenden - zurückgesetzten Geschosses zur Gänze in die Berechnung mit einzubeziehende Gebäudefront des bewilligten Gebäudes nach den vorliegenden Plänen die Gebäudehöhe von 14 m jedenfalls überschreitet, erweist sich die Einwendung der drittbeschwerdeführenden Partei, die Gebäudehöhe des bewilligten Bauwerkes widerspreche § 53 BO, als zutreffend. Der angefochtene Bescheid leidet demnach aus diesem Grund an einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass entgegen den Beschwerdebehauptungen die an der Frontseite zum Grundstück des Drittbeschwerdeführers vorgesehenen Erker nach den vorliegenden Plänen, auf die sich der Baubewilligungsbescheid bezieht, nur in einer Breite von je 2,50 m projektiert sind und nur 1,90 m in den Bauwich ragen sollen. Diese Erker entsprechen daher § 52 Abs. 3 Z. 3 BO.

Der angefochtene Bescheid war daher infolge Beschwerde der drittbeschwerdeführenden Partei gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Insoweit die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides bezüglich eines im Bebauungsplan vorgesehenen "Umkehrplatzes" auf der Lederergasse behaupten, machen sie kein ihnen gemäß § 6 Abs. 2 BO im Baubewilligungsverfahren zukommendes subjektiv-öffentliches Recht geltend. Hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen steht dem Nachbarn kein solches Recht zu (siehe die bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, Seiten 316 f., wiedergegebene ständige hg. Rechtsprechung). Auch die in der Replik der Beschwerdeführer angeführten "Widersprüchlichkeiten im Bebauungsplan" berühren keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn im Sinne des § 6 Abs. 2 BO; auch mit diesem Vorbringen vermögen sie daher keine Rechtswidrigkeit aufzuzeigen.

Die Beschwerde der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 501/2001. Der Schriftsatzaufwand der mitbetiligten Partei für die von ihr erstattete Gegenschrift beträgt gemäß Artikel I Punkt 7. der vorgenannten Verordnung EUR 908,--; in diesem Pauschalbetrag ist die Umsatzsteuer bereits enthalten.

Wien, am 29. Jänner 2002

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Nachbarrecht 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:2002:2000050259.X00

Im RIS seit

23.04.2002

Zuletzt aktualisiert am

03.07.2014

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at