

# TE Vwgh Erkenntnis 1998/3/24 96/05/0153

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.03.1998

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1976 §118 Abs8;

BauO NÖ 1976 §118 Abs9 idF 8200-12;

BauO NÖ 1976 §118 Abs9 Z1 idF 8200-12;

BauO NÖ 1976 §118 Abs9;

BauO NÖ 1976 §23 Abs1;

BauO NÖ 1976 §92 Abs1 Z1;

BauO NÖ 1976 §96;

BauRallg;

B-VG Art130 Abs2;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. der Dr. Heidrun Bollmann in Klosterneuburg,

2. des Paul Kritsch in Salzburg, 3. der Marianne Knizdo in Klosterneuburg, 4. des Heinz Knizdo in Klosterneuburg, 5. der Mag. Marie-Luise Wohlmuth in Klosterneuburg, 6. des Karl Christian Kohlert in Klosterneuburg, 7. der Ingrid Onjerth-Albrecht in Klosterneuburg, 8. des Gernot Albrecht in Klosterneuburg, 9. des Dr. Karl Bollmann, Rechtsanwalt in Wien I, Weihburggasse 9, die Erst- bis Achtbeschwerdeführer vertreten durch den Neuntbeschwerdeführer, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 16. April 1996, Zl. R/1-V-95241/00 bis 05, betreffend

Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Stadtgemeinde Klosterneuburg, vertreten durch den Bürgermeister, 2. Happy Boat Motorboot Handelsgesellschaft mbH, Klosterneuburg, Agnesstraße 71), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Die zweitmitbeteiligte Bauwerberin beantragte mit Bauansuchen vom 3. August 1994 mit Zustimmung des Grundeigentümers unter Vorlage der Einreichpläne und des Bestandsplanes den "Umbau und Neubau auf der Liegenschaft Agnesstraße 71, Grundstück Nr. 2457/1, 3, EZ: 591 in 3400 Klosterneuburg".

Die Grundstücke Nr. 2457/1 und .2457/3, KG Klosterneuburg, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.558 m<sup>2</sup> liegen im Bauland-Kerngebiet. Der bestehende Bebauungsplan sieht für diese Grundstücke offene Bebauungsweise, Bauklasse II und eine 40 %ige Bebauungsdichte vor. Das Grundstück Nr. .2457/3 ist derzeit mit einem in Nordostlage errichteten Objekt von rund 85 m Länge bebaut. Der südwestliche Teil dieses Objektes in einer Länge von rund 26 m und einer Breite von rund 18 m wird im Erdgeschoß an der Südwestseite als Wohnung genutzt; im Anschluß daran sollen nunmehr zwei Wohnungseinheiten geschaffen werden. Im daran Richtung Nordosten anschließenden, rund 25,50 m langen und rund 12 m breiten Gebäudeteil sollen - im wesentlichen unter Verwendung der bestehenden Außenmauern - sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoß Wohnungen errichtet sowie das bestehende Dach derart erneuert und vergrößert werden, daß auch im Dachgeschoß die vorgesehenen Wohneinheiten eingebaut werden können. Gleiches gilt für den im Nordosten anschließenden 12 m breiten und 20,50 m langen dritten Gebäudeteil. Im Gebäudeteil 2 sind 12 Wohneinheiten, im Gebäudeteil 3 sechs Wohneinheiten vorgesehen. Anstelle der an den dritten Gebäudeteil im Nordosten angebauten Garage ist ein trapezförmiger Zubau in einer Länge von 12,50 m vorgesehen, dessen Breite sich im Nordosten auf 6 m verjüngt. In diesem Gebäudeteil ist eine Wohneinheit vorgesehen.

Das Grundstück Nr. .2457/3 wird vom Grundstück Nr. 2457/1 umschlossen, welches im Südwesten in einer Breite von rund 24 m an die öffentliche Verkehrsfläche Agnesstraße grenzt und sich über eine Länge von rund 150 m Richtung Nordosten erstreckt, wo es nur mehr rund 9 m breit ist. Die Zufahrt zu diesem Grundstück und den auf dem Grundstück Nr. .2457/3 errichteten und neu zu errichtenden Gebäuden erfolgt von der Agnesstraße. An der Südwestseite des Grundstückes sind acht Pkw-Abstellplätze vorgesehen, an der Südostseite, beginnend von der Agnesstraße, sind nach einem Fahrradabstellplatz weitere 17 Pkw-Abstellplätze über eine Länge von rund 60 m geplant. An die rund 150 m lange nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 2457/1 grenzt das Grundstück Nr. 2456/5 der Dritt- und Viertbeschwerdeführer, welches von der Agnesstraße wegführend als rund 3 m breites Fahnengrundstück ausgebildet ist und sich sodann die letzten (ca.) 30 m nahezu quadratisch Richtung Nordwesten erweitert. Etwa in der Mitte dieser Fläche befindet sich das Grundstück Nr. 2456/6 der dritt- und viertbeschwerdeführenden Partei (Agnesstraße 69c). Nordwestlich an das vorerwähnte Fahnengrundstück der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien schließt ebenfalls in einer Breite von 3 m parallel ab der Agnesstraße das ebenfalls als Fahne ausgebildete Grundstück Nr. 2456/4. Daran schließt sich nordwestlich das an der Agnesstraße liegende Grundstück Nr. 2456/2 und das Richtung Nordosten anschließende Grundstück Nr. 2456/3, welche beide im Miteigentum der siebent- und achtbeschwerdeführenden Parteien sind. Das letztgenannte Grundstück Nr. 2456/3 reicht ungefähr bis zur Mitte des Gebäudeteiles 2 auf dem Grundstück Nr. 2457/3 (Schnitt B des Einreichplanes). An die rund 150 m lange südöstliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 2457/1 schließt das Grundstück Nr. 3275/1 Gewässer (Weidlingbach) mit einer Breite von rund 10 m, sodann das parallel hiezu verlaufende, rund 3 m bis 4 m breite Grundstück Nr. 3251 Weg (Prägarten). Daran schließt im Osten auf Höhe des Überganges von Gebäudeteil 2 auf Gebäudeteil 3 des Grundstückes Nr. .2457/3 das rund 15 m breite Grundstück Nr. 2498/14 der erst- und neuntbeschwerdeführenden Parteien, an welches sich Richtung Nordosten in einer Breite von ebenfalls rund 15 m das Grundstück Nr. 2498/11 mit dem Grundstück Nr. .2498/12 des Zweitbeschwerdeführers anschließt. Nach dem daran anschließenden, rund 15 m breiten Grundstück Nr. 2498/10 folgen die Grundstücke Nr. 2498/7 und .2498/8 des Sechstbeschwerdeführers und in der Folge das Grundstück Nr. 2498/5 der Fünftbeschwerdeführerin, welche in einer Breite von rund 10 m an das Grundstück Nr. 3251 Prägarten grenzen.

In der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes ist an der Südwestseite zur Agnesstraße, entlang der Westseite des bestehenden und neu zu errichtenden Gebäudes sowie an der Ostseite des neu zu errichtenden Gebäudes eine Baufluchtlinie ausgewiesen, welche durch das bestehende und neu zu errichtende Gebäude nicht überschritten wird. An der Westseite dieses Grundstückes ist keine Baufluchtlinie ausgewiesen. Das auf dem Grundstück Nr. .2457/3 bereits errichtete Gebäude verläuft an der Westseite nahezu parallel zur Grundstücksgrenze; die Westseite des neu zu errichtenden Gebäudeteiles bildet eine gradlinige Fortsetzung Richtung Osten zur Westseite der bestehenden Gebäudeteile 2. und 3. Der geringste Seitenabstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt 2 m. Die höchste Gebäudehöhe im Sinne des § 22 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976, gemessen jeweils von der Geländehöhe des Zuganges ist mit 7 m projektiert. Plangemäß beträgt die projektierte verbaute Fläche 1334,31 m<sup>2</sup>, das sind 37,5 %.

In der mündlichen Verhandlung über das Bauansuchen vom 3. August 1994 wurde festgehalten, daß das bestehende Objekt mit Bescheid vom 28. Mai 1965 baubehördlich bewilligt worden ist. Die Benützungsbewilligung für die errichtete Betriebsanlage sei mit einem Planwechsel im Jahre 1966 erteilt worden. Im Rahmen der Baubeschreibung wurde festgehalten, daß das bestehende Objekt bis auf die tragende Konstruktion ausgehöhlt, das bestehende Dach abgetragen und die Außenwände an den Traufensteinen auf 7 m reduziert werden sollen. In dem so verbleibenden Objekt sollen insgesamt 20 Wohnungen, welche durch zwei Stiegenhäuser zugänglich gemacht werden, in einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß eingebaut werden. Dabei wird die Dachkonstruktion und die Decke über dem Obergeschoß auf einer Höhe von 6,86 m neu errichtet. Die Dachneigung soll im wesentlichen 45 Grad betragen. Festgestellt wurde u.a. auch, daß das um den Altbestand bestehende Gelände eben ist und in seinem Verlauf dem bestehenden Erdgeschoßfußboden minus 0,15 m entspricht. An der Straßenfluchtlinie zur Agnesstraße wird eine insgesamt 1,50 m hohe Einfriedung mit 30 cm Sockel mit Pfeilern sowie dazwischenliegenden Gitterfeldern mit einem Einfahrtstor errichtet. Für die Beseitigung der Schmutz- und Fäkalwässer werden Anschlüsse an den bestehenden Schmutzwasserkanal hergestellt. Die Regenwässer werden in die vom Altgebäude bestehenden Regenwasserableitungen, welche in weiterer Folge in den Bach münden, eingeleitet. Für den im Osten gelegenen neuen Gebäudeteil wird eine zusätzliche Regenwasserableitung in gleicher Weise hergestellt. (Im übrigen erfolgten Feststellungen wie oben beschrieben.)

Die Beschwerdeführer erhoben gegen das Projekt Einwendungen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 21. Juni 1995 wurde die beantragte Baubewilligung unter Nebenbestimmungen erteilt, die Einwendungen der Anrainer hinsichtlich der Ausnützung des Bauplatzes betreffend die Fläche und die Höhe sowie hinsichtlich des Ortsbildes und der Verkehrserschließung wurden ebenso als unbegründet abgewiesen wie die sich auf den Brandschutz beziehenden Einwendungen. Der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführer wurde mit Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 10. November 1995 keine Folge gegeben.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der NÖ Landesregierung vom 16. April 1996 wurden die dagegen erhobenen Vorstellungen der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf Nichterteilung der Baubewilligung verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen. Die mitbeteiligte Bauwerberin erstattete ebenfalls eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 der hier anzuwendenden

NÖ Bauordnung 1976 in der Fassung LGBI. 8200-12 (BO; siehe die Übergangsbestimmung des § 77 Abs. 1 der am 1. Jänner 1997 in Kraft getretenen Nö Bauordnung 1996) bedürfen Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden einer Bewilligung der Baubehörde.

Gemäß § 118 Abs. 9 leg. cit. werden subjektiv-öffentliche Rechte der Anrainer durch jene Vorschriften begründet, welche nicht nur den öffentlichen Interessen dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch dem Anrainer. Hierzu gehören insbesondere die Bestimmungen über

den Brandschutz;

2.

den Schutz vor anderen Gefahren, die sich auf die Anrainergrundstücke ausdehnen können;

3. die sanitären Rücksichten wegen ihres Einflusses auf die Umgebung;

4. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchtlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung.

Wenn ein Bauvorhaben außer der baubehördlichen auch einer gewerbebehördlichen Bewilligung bedarf, werden subjektiv öffentliche Rechte nur durch die Bestimmung gemäß Ziffer 4 begründet.

Die Beschwerdeführer wiederholen auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ihr bereits im Verwaltungsverfahren erstattetes Vorbringen, beim gegenständlichen Bauvorhaben handle es sich um einen "Neubau". Daraus ergäbe sich eine andere Berechnungsweise für den Bauwuch und die Gebäudehöhe und damit jedenfalls eine Verletzung subjektiver Rechte der Beschwerdeführer.

Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren, in welchem es also nicht darauf ankommt, welcher Zustand besteht, sondern darauf, welcher Zustand nach Verwirklichung des Projektes herbeigeführt werden soll (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 31. März 1978, Slg. Nr. 9513/A). Der Wille des Bauherrn hinsichtlich der Gestaltung seines Bauvorhabens ist dem Antrag im Zusammenhang mit den wesentlichen Urkunden (Bauplänen und Beschreibungen) zu entnehmen, die vom Bauwerber vorgelegt worden sind. Den der Verhandlung vom 2. Dezember 1994 zugrunde gelegenen, mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen sowie der in der Niederschrift zu dieser Verhandlung enthaltenen Beschreibung des bewilligten Bauvorhabens kann zweifelsfrei entnommen werden, daß das hier zu beurteilende Bauvorhaben kein Neubau ist. Ein Neubau im Sinne des § 92 Abs. 1 Z. 1 BO ist die Errichtung eines neuen Gebäudes. Kein Neubau liegt daher vor, wenn noch aufgehendes Mauerwerk vorhanden ist, das ohne weitere Baumaßnahmen für den Wiederaufbau verwendet werden kann, ohne daß zur Gewährleistung der Standfestigkeit substantielle Eingriffe in das Mauerwerk vorgenommen werden müssen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 1986, Slg. Nr. 12.183/A). Die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes in waagrechter Richtung mit zusätzlicher Schaffung umbauten Raumes, mag sie auch nur ein Geschoß betreffen, ist ein Zubau, wobei es nicht auf den Umfang der Erweiterung ankommt (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 19. Jänner 1970, Slg. Nr. 7710/A). Ein Umbau wiederum ist eine bauliche Umgestaltung, nach der ein Gebäude im Vergleich zu seinem früheren Zustand als ein anderes anzusehen ist; ein solcher kann auch vorliegen, wenn der Umfang (Fläche und Kubatur) nicht verändert wird (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 16. Juni 1969, Slg. Nr. 7795/A). Da auch der im Nordosten vorgesehene neu zu errichtende Bau unmittelbar an das bestehende Gebäude angebaut und in dieses baulich derart integriert ist, daß ein einheitliches Gesamtbauwerk entsteht (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, Zl. 96/05/0080), vermag der Verwaltungsgerichtshof in der Annahme der belangten Behörde, das hier zu beurteilende Vorhaben sei als Zu- und Umbau zu betrachten, eine Rechtswidrigkeit nicht zu erblicken. Kann dem Baubewilligungsbescheid selbst nicht entnommen werden, ob ein Bauvorhaben ein Neu-, Zu- oder Umbau ist, sind zur Beurteilung dieser Frage die genehmigten Baupläne heranzuziehen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1962, Slg. Nr. 5702/A).

Unstrittig steht fest, daß für das bestehende Gebäude im Jahre 1965 eine Baubewilligung erteilt worden ist. Aufgrund dieser Bewilligung konnte der Bauwerber mangels dagegen erhobener Rechtsmittel zulässigerweise die erteilte Genehmigung ausüben und das derzeit bestehende Gebäude errichten, wofür auch die Benützungsbewilligung erteilt worden ist. Ob nunmehr die dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien diese Baubewilligung als übergangene Nachbarn mittels Berufung bekämpft haben, ist für das gegenständliche Beschwerdeverfahren deshalb ohne Bedeutung, weil bis zur allfälligen Aufhebung der Baubewilligung aus dem Jahre 1965 von einem baubehördlich bewilligten Gebäude auszugehen ist, für welches nunmehr die der Beschwerde zugrunde liegende Bewilligung für den Um- bzw. Zubau erteilt worden ist.

Der in diesem Zusammenhang von den Beschwerdeführern den Baubehörden angelastete Verfahrensmangel, welcher in dem Umstand liegen soll, daß nicht festgestellt worden sei, daß der bestehende Bau nicht dem "alten Konsensplan" entspreche, liegt schon deshalb nicht vor, weil - im Hinblick auf die schon erwähnte Tatsache, daß es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt - von den vorliegenden Einreichplänen

auszugehen ist, aus welchen sich ergibt, daß das bewilligte Projekt von der nordwestlichen Grundstücksgrenze - wie in der Baubewilligung aus dem Jahre 1965 vorgesehen (siehe die Niederschrift zur Bauverhandlung) - in einem Abstand von 2 m entfernt projiziert ist.

Die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Gewährleistung des Brandschutzes verletzt.

Nach § 118 Abs. 9 Z. 1 BO gehören Bestimmungen über den Brandschutz zu jenen Vorschriften, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte begründen. Hierzu gehören jene Vorschriften feuerpolizeilichen Inhaltes, die eindeutig auch dem Interesse der Nachbarn dienen (vgl. hierzu Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 4. Auflage, Seite 228). In bezug auf die Einhaltung von Vorschriften im Interesse des Brandschutzes hat der Nachbar nach der NÖ Bauordnung also dort ein Mitspracherecht, wo wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens selbst eine Brandbelastung anzunehmen ist, so bei der Frage von Fenstern an der Grundgrenze oder der Ausgestaltung von Feuer- und Brandmauern (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. April 1996, Zl. 96/05/0025). Die im Baubewilligungsbescheid unter Punkt 14 erteilte Auflage, daß die Zugänge beiderseits der Hausfronten mit zumindest 2 m Breite dauernd freizuhalten sind, was nach den Beschwerdebehauptungen durch die tatsächliche Ausgestaltung des Vorhabens im Hinblick auf die Nähe des bestehenden Gebäudes zur Grundstücksgrenze nicht gewährleistet sein soll, ist jedoch keine Vorschrift im Sinne der Z. 1 des § 118 Abs. 9 (BO), welche im Hinblick auf die räumliche Nähe auch dem Anrainer ein subjektiv-öffentliches Recht einräumt, vielmehr dient diese Vorschrift ausschließlich öffentlichen Interessen. Im übrigen verweist der Verwaltungsgerichtshof in diesem Zusammenhang wiederum auf die einen integrierenden Bestandteil des Baubewilligungsbescheides bildende Niederschrift über die Bauverhandlung vom 2. Dezember 1994, in welcher ausdrücklich zum bewilligten Altbestand festgehalten wird, daß aufgrund der Baubewilligung vom 8. Mai 1965 der Gebäudeabstand 2 m zu den im Norden gelegenen Fahnengrundstücken beträgt und dies in den vorliegenden Einreichplänen berücksichtigt worden ist. Zutreffend führt die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift unter Hinweis auf die hg. Rechtsprechung aus, daß ein Nachbarrecht auf eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zum Baugrundstück durch § 118 Abs. 9 Z. 1 BO nicht eingeräumt ist (vgl. hierzu das bereits vorzitierte hg. Erkenntnis vom 23. April 1996, Zl. 96/05/0025). Bezüglich dieser Einwendungen bedarf es daher auch keiner Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch Beiziehung eines Sachverständigen aus dem Fachgebiet des Brandschutzes. Die Nutzung des derzeitigen Ausstellungsraumes sowie der Büroflächen waren ebenso wenig Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens wie die aus Sicht- und Schallschutzzwecken von den Beschwerdeführern geforderten und als "besonders brandgefährdet" bezeichneten "Koniferen".

Die Beschwerdeführer erachten durch das bewilligte Bauvorhaben auch die Bestimmungen über den Bauwuch nach § 21 Abs. 4 BO verletzt. Dieses Vorbringen bezieht sich im gegebenen Sachzusammenhang auf die Lage des Bauvorhabens zum nordwestlich liegenden Grundstück Nr. 2456/5 der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien.

Gemäß § 21 Abs. 4 BO beträgt der Bauwuch, wenn im Bebauungsplan nicht durch eine Baufluchtlinie ein größerer seitlicher oder hinterer Bauwuch festgelegt ist (§ 4 Abs. 2 Z. 3) und der hintere Bauwuch auch nicht gemäß § 5 Abs. 7 aufgehoben ist, jeweils die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m.

Gemäß Abs. 6 dieser Gesetzesstelle können Zufahrtsstreifen von Fahnengrundstücken je zur Hälfte der Breite dem Bauwuch angerechnet werden.

Gemäß § 23 Abs. 2 leg. cit. können folgende Vorbauten über die seitlichen Baufluchtlinien und die hintere Baufluchtlinie bzw. in den Bauwuch bewilligt werden:

1. Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer über Eingängen, seitlich offene oder verglaste Türvorbauten mit und ohne Stufen auf den halben Bauwuch, jedoch höchstens bis 2 m.

Gemäß Abs. 3 dieser Gesetzesstelle darf die Länge eines die vordere oder die seitlichen Baufluchtlinien überragenden Vorbaues höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge, an welche derselbe angebaut ist, betragen. Dies gilt nicht für Dachvorsprünge und Balkone, deren Unterkante mindestens 3,50 m über Terrain liegt. Jede Baufluchtlinie darf durch einen vollflächigen Verputz bzw. eine Wärmeschutzverkleidung bis zu insgesamt 10 cm überschritten werden.

Die im angefochtenen Bescheid enthaltene, durch den Akteninhalt gedeckte Feststellung, der Zufahrtsstreifen des den dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien gehörigen Fahnengrundstückes sei 3 m breit, wird auch in der Beschwerde nicht in Zweifel gezogen. Unter Berücksichtigung eines - wie bereits mehrfach festgestellt - sich aus den

Projektsunterlagen ergebenden Mindestabstandes des Bauvorhabens zur nordwestlichen Grundstücksgrenze von 2 m errechnet sich sohin der gemäß § 21 Abs. 4 und 6 BO erforderliche Bauwuch mit 3,50 m, weil - wie noch näher auszuführen sein wird - die projektierte Gebäudehöhe 7 m beträgt. Auch das Vorbringen in der Beschwerde, im Lage- und Höhenplan des Dipl.Ing. Ulf Röhrig seien Abstände beim Altbestand von weniger als 2 m (geringster Abstand 1,96 m) ausgewiesen, ändert an dieser rechtlichen Beurteilung nichts, weil in dem vorerwähnten Lage- und Höhenplan die äußeren Punkte des bestehenden Gebäudes zur Grundstücksgrenze angegeben sind, also mit der bestehenden Wandverkleidung, welche gemäß § 23 Abs. 3 letzter Satz BO bis zu 10 cm auch die Bauwuchränder überdecken darf (vgl. hiezu die bei Hauer-Zaussinger, Niederösterreichische Bauordnung, 4. Auflage, Seite 165 wiedergegebenen Erläuterungen zum Gesetzestext). Es ist jedoch neuerlich darauf hinzuweisen, daß vom eingereichten Projekt und nicht von den allenfalls in der Natur abweichenden Maßen auszugehen ist. Die im § 23 BO der Behörde eingeräumte Möglichkeit einer Bewilligung von kleinen Vorbauten ist keine Ermessensbestimmung, vielmehr hat der Bauwerber einen Rechtsanspruch auf Bewilligung solcher Vorbauten bei Vorliegen der im § 23 Abs. 1 BO genannten Tatbestandsvoraussetzungen. Daß durch diese Vorbauten die Sicherheit der beschwerdeführenden Anrainer bzw. deren Sachen bedroht werden, vermögen die Beschwerdeführer nicht einsichtig zu machen; in Fragen des Orts- und Landschaftsbildes wiederum kommt den Anrainern kein Mitspracherecht zu. Sämtliche in den Einreichplänen zur Nordwestgrenze gerichteten Vorbauten können unter § 23 Abs. 2 Z. 1 BO subsumiert werden.

Die Bebauungshöhe soll nach Ansicht der Beschwerdeführer nicht dem Gesetz entsprechen, die Einreichunterlagen seien ungeeignet, weil sie keine Koten enthielten. Die vom Sachverständigen Dipl.Ing. Ulf Röhrig vorgenommene Höhenvermessung sei in die Planunterlagen nachträglich nicht eingearbeitet worden.

Gemäß § 5 Abs. 3 BO beträgt die Bebauungshöhe bei offener Bebauungsweise im Sinne des § 22 Abs. 1, 2 und 4 in der Bauklasse II 5 m bis 7 m.

Gemäß § 22 Abs. 1 leg. cit. ist die Gebäudehöhe nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu bemessen.

Gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle gilt als Gebäudehöhe grundsätzlich das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche. Weicht das Niveau der Verkehrsfläche von dem des zur Bebauung vorgesehenen Teiles des Bauplatzes ab, so ist die verglichene Geländehöhe maßgebend.

Wie dem in der Beschwerde erwähnten Lage- und Höhenplan des Dipl.Ing. Ulf Röhrig zu entnehmen ist, weicht das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche Agnesstraße von dem des bebauten Grundstückes, welches nicht unmittelbar an diese Verkehrsfläche angrenzt, ab, sodaß im vorliegenden Fall die verglichene Geländehöhe für die Berechnung der Gebäudehöhe maßgeblich ist. Die Gebäudehöhe ist demnach vom verglichenen Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion zu messen (vgl. hiezu die bei Hauer-Zaussinger, Niederösterreichische Bauordnung, 4. Auflage, Seite 154, wiedergegebenen Erläuterungen zu § 22 BO). Die in der Beschwerde angestellten Berechnungen der Gebäudehöhe mit Bezug auf die Traufenhöhe entsprechen somit nicht der Rechtslage. Auch kann nicht, wie dies die Beschwerdeführer tun, unter Bezugnahme auf den vorzitierten Lage- und Höhenplan auf einen Widerspruch zur gesetzlichen Gebäudehöhe geschlossen werden, weil Grundlage für die Berechnung wiederum die dem Baubewilligungsbescheid zugrunde gelegten Antragsbeilagen (im wesentlichen Einreichpläne) sind, in welchen die Gebäudehöhe mit höchstens 7 m angegeben ist, welche in der hier maßgeblichen Bauklasse II zulässig ist.

Die Beschwerdeführer rügen weiters, durch das gegenständliche Bauvorhaben werde der öffentliche Fäkalkanal überlastet; es bestünde die erhöhte Gefahr einer Fäkalkanalüberschwemmung in ihren Kellern, welche gesundheitsgefährdend sei.

Die belangte Behörde hat bereits zutreffend darauf hingewiesen, daß aus den Vorschriften über die Sicherstellung der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung keine Nachbarrechte erwachsen (vgl. hiezu auch Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 4. Auflage, Seite 290). Wohl können durch die Ableitung von Abwässern Rechte der Nachbarn insoweit betroffen sein, als damit Immissionen, also schädliche Einflüsse auf deren Grundflächen, in Betracht kommen. Durch die projektsgemäß vorgesehene Einleitung der Abwässer in die Ortskanalisation können jedoch die anrainenden Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben in ihren subjektiven Rechten nicht beeinträchtigt werden. Die Ortskanalisation - darauf beziehen sich die diesbezüglichen Einwendungen der Beschwerdeführer - ist nämlich eine selbständige Anlage, welche im Sinne der behördlichen Bewilligungen in Betrieb genommen werden darf. Der Anschluß eines bewilligten Baues an eine Kanalisationsanlage erfolgt entweder aufgrund einer behördlichen Anordnung oder

aufgrund eines zivilrechtlichen Vertrages mit einem Betreiber derselben. Die von einem Bauvorhaben der hier zu beurteilenden Art ausgehenden Beeinträchtigungen, welche Gegenstand des Nachbarschutzes sind, enden grundsätzlich mit der Einbringung der Abwässer dieses Vorhabens in die öffentliche Kanalisationsanlage (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, Zl. 96/05/0104, BauSlg. Nr. 1996/199). Daß durch die projektsgemäße Durchführung der Abwasserbeseitigung Rechte der Beschwerdeführer verletzt würden, ist den Einwendungen der Beschwerdeführer jedoch nicht zu entnehmen.

Schließlich rügen die Beschwerdeführer eine durch die Bewilligung der Pkw-Abstellplätze bewirkte unzulässige Schadstoff- und Schallemission.

Mit dem bewilligten Projekt ist die Errichtung von 25 Pkw-Abstellplätzen verbunden, deren Anordnung dem Einreichplan B2 zu entnehmen ist. Zwei zusätzliche Abstellplätze sind für die Kunden des verbleibenden Geschäftslokals vorgesehen.

Die Vorschriften über die Schaffung von Stellplätzen und Garagen dienen nicht dem Interesse der Nachbarn (vgl. hiezu die bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 4. Auflage, Seite 289, referierte hg. Rechtsprechung). Ebenso wenig besitzt der Nachbar einen Rechtsanspruch darauf, daß sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht ändern; er muß hinnehmen, daß ein Bauwerk einen entsprechenden Verkehr auslöst (vgl. hiezu die bei Hauer-Zaussinger, Niederösterreichische Bauordnung, 4. Auflage, Seite 458, wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Ob die mitbeteiligte Bauwerberin verpflichtet gewesen wäre, 35 Stellplätze vorzusehen, kann sohin von den Beschwerdeführern nicht mit Erfolg geltend gemacht werden. Es ist daher diesbezüglich von den im Baubewilligungsbescheid bewilligten Stellplätzen und den daraus resultierenden Schadstoff- und Schallemissionen auszugehen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat stets ausgesprochen, daß die mit dem Wohnen üblicherweise verbundenen Immissionen von den Nachbarn hinzunehmen sind; dies wurde insbesondere auch zu Pflichtstellplätzen bei Wohngebäuden gesagt. Dort, wo der Bauwerber seiner Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten nachkommt und die bestimmungsgemäße Benützung dieser Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz keine Beeinträchtigung durch Emissionen erwarten läßt, die über das Maß jener Belästigung durch Abgase, Lärm und Erschütterungen hinausgeht, wie sie durch die normale Verwendung einer Zufahrt zu Garagen- bzw. Abstellplätzen zwangsläufig entstehen, hat der Nachbar diese Immissionen hinzunehmen, mit Ausnahme einer massierten Anordnung von Stellplätzen, wenn sie in Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung erfolgt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 1997, Zl. 97/05/0248, mwN). Die Einholung eines Sachverständigengutachtens betreffend die üblichen Immissionen ist nicht erforderlich. Der Beschwerdefall gibt keine Veranlassung, von dieser Rechtsansicht abzurücken.

Auch die unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften vorgetragene Beschwerdegründe treffen nicht zu. Der Nachbar hat kein Recht darauf, daß die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden. Sie müssen ausreichen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren und vor dem Verwaltungsgerichtshof braucht (vgl. hiezu Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 4. Auflage, Seite 288). Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall zu. Warum der Lage- und Höhenplan des Dipl.Ing. Ulf Röhrig nicht von entscheidungswesentlicher Bedeutung ist, wurde bereits näher ausgeführt. Bezüglich der Mangelhaftigkeit des Verfahrens in bezug auf die von den Baubehörden festgestellten Schadstoff- und Schallemissionen wird auf die Begründungsdarlegungen im angefochtenen Bescheid verwiesen. Hievon ist hervorzuheben, daß von der projektierten Anzahl der Stellplätze auszugehen war und den Nachbarn kein Mitspracherecht bei der Beurteilung der gesetzlich geforderten Schaffung von Stellplätzen zukommt. Insoweit in der Beschwerde dem angefochtenen Bescheid eine unzureichende Begründung angelastet wird, zeigt die Verfahrensrüge nicht auf, bezüglich welcher Einwendungen der Beschwerdeführer entscheidungserhebliche Begründungsmängel vorliegen. Die Beschwerdeführer hätten auch noch im Vorstellungsverfahren Gelegenheit gehabt, die von den Baubehörden eingeholten Sachverständigengutachten auf gleicher fachlicher Ebene zu widerlegen und damit deren Schlüssigkeit tauglich zu bekämpfen. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch noch einmal darauf hingewiesen, daß dem Gutachten im Hinblick auf die Rechtslage im gegebenen Sachzusammenhang keine entscheidungswesentliche Bedeutung zukommt. Selbst wenn die Behauptung in der Beschwerde zutreffen sollte, ein Abzug eines "Putzauftrages" komme wegen der örtlichen Situation (Bestehen einer Stahlbetonmauer) nicht in Betracht, kann dies deshalb keinen Verfahrensmangel nach sich ziehen, weil von den

Projektsunterlagen auszugehen ist, aus welchen - wie bereits oben näher ausgeführt - die Gesetzmäßigkeit der Gebäudehöhe und des Bauwuchs hervorleuchtet. Einer Ergänzung des Sachverhaltes bedarf es nicht. Die behauptete Aktenwidrigkeit liegt ebenfalls nicht vor.

Insgesamt erweist sich sohin der angefochtene Bescheid frei von Rechtsirrtum. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Von der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung war nicht unter dem Aspekt des Art. 6 MRK geboten, da die für die Entscheidung wesentlichen Sachverhaltselemente feststanden, eine Erörterung von Sachverhaltsfragen nicht erforderlich war und die Rechtsfragen durch die Vorjudikatur geklärt und keiner Erörterung bedürftig waren (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 2. Oktober 1997, Zl. 97/07/0067, mwN).

### **Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 UmbauDefinition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7  
ZubauBewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4ErmessenNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Brandschutz (Bestimmungen feuerpolizeilichen Charakters) BauRallg5/1/4Auflagen  
BauRallg7Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen  
BauRallg5/1/6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtsanspruch  
Antragsrecht Anfechtungsrecht VwRallg9/2Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte  
BauRallg5/1Neubau

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

ECLI:AT:VWGH:1998:1996050153.X00

### **Im RIS seit**

11.07.2001

### **Zuletzt aktualisiert am**

29.12.2010

**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)