

TE Vwgh Erkenntnis 1998/2/24 97/05/0093

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.02.1998

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

50/01 Gewerbeordnung;

Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1976 §111 Abs1;

BauO NÖ 1976 §111;

BauO NÖ 1976 §112;

BauO NÖ 1976 §118 Abs9 Z4;

BauO NÖ 1976 §92 Abs1 Z1;

BauO NÖ 1976 §92 Abs1 Z5;

BauO NÖ 1976 §92 Abs1;

BauRallg;

GewO 1994 §74 Abs2;

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 Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Frieda Mach in Amstetten, vertreten durch Dr. Johannes Grahofer, Rechtsanwalt in Amstetten, Hofmann Center, Bahnhofstraße 2, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10. Februar 1997, Zl. RU1-V-94168/03, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Stadtgemeinde Amstetten, vertreten durch den Bürgermeister, 2. Hans Pitlick Gesellschaft mbH, Reichsstraße 24, Amstetten), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.620,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligte Bauwerberin ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. .3516 und .2055/43 der Liegenschaft EZ 1796, KG Amstetten (Reichsstraße 24). Diese Grundstücke grenzen im Norden an die B 1 Wienerstraße (Reichsstraße). Im Westen grenzen diese Grundstücke an die von Norden nach Süden führende Friedenstraße, welche mit der vorgenannten Reichsstraße eine T-Kreuzung bildet. Nach dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan der erstmitbeteiligten Stadtgemeinde liegen die vorerwähnten Grundstücke der zweitmitbeteiligten Bauwerberin im "Bauland-Kerngebiet" (früher Bauland-Betriebsgebiet).

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des südlich an die Grundstücke der mitbeteiligten Bauwerberin anschließenden Grundstückes Nr. 2055/2, KG Amstetten, mit einer Länge von über 45 m und einer Breite von rund 20 m. Dieses Grundstück grenzt im Westen an die Friedenstraße (Friedenstraße 2). Dieses Gebiet liegt im Bauland-Wohngebiet, welches sich beidseits der Friedenstraße Richtung Süden erstreckt.

Auf den Grundstücken der zweitmitbeteiligten Bauwerberin ist aufgrund des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 23. Juli 1991 ein Wohnhaus und aufgrund des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Amstetten vom 9. August 1950 eine Werkstätte (an der Reichsstraße) errichtet.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Amstetten vom 16. April 1956 wurde die Bewilligung für "die Vergrößerung der Werkstättenanlage" erteilt. Die Verhandlungsschrift über die am 12. April 1956 durchgeführte Bauverhandlung wurde zu einem "wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides" erklärt. Die Baubeschreibung in dieser Niederschrift hat folgenden wesentlichen Inhalt:

"Im Anschluß an das bestehende Werkstattengebäude wird an der Ostseite gegen Süden ein Erweiterungsbau, welcher zur Vergrößerung der Werkstatt dient, erstellt. Der östliche Teil in der Größe von 15,40 m auf 10,40 m wird ein Stock hoch, nicht unterkellert und sind in diesem Gebäudeteil außer den sanitären Anlagen im Erdgeschoß im Obergeschoß ein Arbeitsraum, ein Magazin und die Werkskanzlei untergebracht. Der südliche Gebäudeteil in der Größe von 30,35 m auf 8 m bzw. 16,20 m auf 6,30 m ist für die Galvanisierung, für ein Materiallager, für die Vergrößerung der Werkstatt und für einen Einstellraum vorgesehen. Dieser Gebäudetrakt wird gleichfalls nicht unterkellert und nur eingeschoßig erstellt. Der östliche Seitenabstand vom Anrainer Nöslthal er beträgt an der Nordostecke 2,70 m und an der Südostecke 4 m. Gegen Süden reicht der südliche Gebäudetrakt bis auf 40 cm an die Grundgrenze der Anrainerin Schmid Josefa heran. Der neu zu errichtende Ostflügel hat vom südlichen Anrainer einen Abstand von 2,95 m. An der Westseite verläuft die Baulinie in einer geraden Linie gegen Norden vom Hause Friedenstraße 1.

...

Die Anrainerin Schmid Josefa hat gleichfalls gegen den Bau keine Bedenken, sofern die Fenster gegen ihren Grund vom Terrain mindestens 1,60 m hoch angebracht werden und die Kippvorrichtung der Fenster nach innen ausgeführt wird.

..."

Die mit Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. Oktober 1959 erteilte Bewilligung für die Errichtung eines Nebengebäudes ist für das Beschwerdeverfahren nicht von Bedeutung.

Mit Eingabe vom 15. Mai 1992 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin "unter Hinweis auf die beigeschlossenen Antragsbeilagen" die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für

"Herstellen eines gesetzmäßigen

Zustandes

Aufstellung von Maschinen

auf Parzelle Nr. 2055/43 der Kat.-Gem. Amstetten."

In der mündlichen Verhandlung mit dem Gegenstand "Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Objekt" vom 7. Juli 1992 ist in der Niederschrift folgende Baubeschreibung enthalten:

"Gegenstand der heutigen Verhandlung ist die nachträgliche Bewilligung von zwei Büroräumen auf Parzelle 2055/43 KG Amstetten.

Das Bauvorhaben hat eine Länge von 15,70 m, eine Breite von 5,10 m sowie eine lichte Raumhöhe von 3 m.

Die Außenmauer zur Friedenstraße ist in Massivbauweise ausgeführt, die übrigen Wände sind in Leichtbauweise ausgeführt (Holzriegelwand).

Als Dachkonstruktion ist ein Satteldachstuhl mit einer Welleterniteindeckung mit 110 gegeben. Die Dachwässer werden in Sickerschächte abgeleitet.

Die Schmutzwässer werden über den Hauskanal dem öffentlichen Kanal zugeführt. Aufgrund einer Nutzungsänderung der bestehenden Betriebshalle ist eine baubehördliche Genehmigung erforderlich. In den vorhandenen Räumlichkeiten werden künftig Fräsarbeiten für den Werkzeugbau und Formrohre, Rundrohre durchgeführt, sodaß von einer Produktionshalle gesprochen werden kann. Die bestehenden Öffnungen in das benachbarte Magazin werden brandbeständig abgeschlossen.

Anstelle des bestehenden Tores an der Westseite der Werkstatt ist ein Massivmauerwerk mit einer Parapethöhe von 1,40 m mit einer Zweischeibenfixverglasung vorgesehen.

Des weiteren ist Gegenstand der heutigen Verhandlung der von Osten zugängliche Zugang zur neu gewidmeten Produktionsstätte, der eine Länge von 10,10 m/3 m aufweist und in Massivbauweise errichtet wurde.

Oberhalb des Durchganges ist der Gefolgschaftsraum situiert und besitzt diese Baulichkeit ein Flachdach. Die dahinter liegenden, bestehenden WC- bzw. Waschräume werden direkt ins Freie entlüftet. Die Eingangstür vom Durchgang in die Produktionsräume wird in T 30 ausgeführt. Entgegen dem Einreichplan ist der südseitige Bauwich der nunmehrigen Produktionshalle 0,50 m statt 1,80 m, die Vorgartentiefe beträgt 2,25 m an der engsten Stelle.

Ansonsten wurden die Bauvorhaben gemäß dem Einreichplan vom 10.5.1992 bzw. der Beschreibung vom 5.3.1992 der Firma Leitner ausgeführt."

Bei Vergleich des dem Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Amstetten vom 16. April 1956 zugrunde liegenden Planes mit dem nunmehr dem Antrag der mitbeteiligten Bauwerberin vom 15. Mai 1992 dem beschwerdegegenständlichen Verfahren zugrundeliegenden Plan ergeben sich folgende entscheidungswesentliche Abweichungen, welche in der Folge offensichtlich von den Baubehörden auch mitbewilligt worden sind:

Das im Jahre 1956 bewilligte Werkstattengebäude sollte plangemäß an der Südseite (neben dem Grundstück der Beschwerdeführerin) eine Länge von 30,35 m haben; nach dem nunmehr vorliegenden Plan ist eine Länge von 31,80 m ausgewiesen. Daran schließt sich in gerader Fortsetzung Richtung Osten in einer Länge von 10,10 m der in der Baubeschreibung erwähnte Zugang (im Plan "Durchgang" bezeichnet) an, welcher im Jahre 1956 nicht bewilligt worden ist. Die in der Bewilligung vom Jahre 1956 mit "Galvanisierung", "Rohmateriallager" und "Einstellraum" bezeichneten Räumlichkeiten sind nach dem nunmehr vorliegenden Plan in ihren Innenmaßen geändert und mit "Produktionsraum, Galvanisierung", "Produktionsraum, Rohmateriallager" und "Einstellraum" bezeichnet. Vom beschwerdegegenständlichen Bauvorhaben sind auch zwei Büroräumlichkeiten umfaßt, welche unmittelbar auf Höhe der Westfront der im Jahre 1956 bewilligten Werkstätte (zur Friedenstraße) in einer Breite von 5,10 m und einer Länge von 15,70 m an der Nordseite des bewilligten Gebäudes angebaut sind, sodaß die Westfront des Gebäudes an der Friedenstraße eine Länge von insgesamt 14,40 m (anstelle der bewilligten 8 m) hat und dieses Gebäude nunmehr insgesamt überdacht ist wie in der Niederschrift beschrieben.

Die Beschwerdeführerin erobt in der mündlichen Verhandlung folgende Einwendungen:

"1.) Das gegenständliche Bauvorhaben steht in Widerspruch gegen die Flächenwidmung. Das Grundstück der Bewilligungserberin liegt im Bauland-Kerngebiet. Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 2 ROG dürfen im Kerngebiet nur jene Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die sich dem Ortsbild harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Auswirkungen auf die Umgebung verursachen können.

Mit gegenständlichem Bauvorhaben wird eine ehemalige Lagerhalle in eine Produktionshalle umgewidmet, was jedenfalls dem Ortsbild widerspricht, sowie mit einer unzumutbaren Lärm- und Staubbelaßigung der Anrainer verbunden ist. Der neu zu bewilligende Bürotrakt paßt nicht ins Ortsbild.

2.) Weiters ist bei Baubewilligung des gegenständlichen Bauvorhabens mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen, woraus sich eine erhöhte Lärmbelästigung, sowie die Erhöhung der Gefährdung der körperlichen Sicherheit der Anrainer ergibt.

3.) Laut Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 16.4.1956, Zl. 600/5/59/1956, verläuft an der Westseite der Baulinie in einer geraden Linie gegen Norden vom Hause Friedenstraße 1. Daraus ergibt sich ein Abstand zur öffentlichen Straße von 4 m. Die Baulinie wurde bereits seinerzeit von der Konsenswerberin nicht eingehalten. Es ist daher unzulässig, daß die neu zu bewilligenden Büroräume ebenfalls außerhalb der Baulinie verlaufen.

4.) Durch die Errichtung der Büroräume erfolgt auch eine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtung des Grundstückes der Anrainerin Mach.

5.) Durch Anbringung eines Lichtbandes anstelle des bereits vorhandenen Tores erfolgt eine Beeinträchtigung der Anrainerin Mach durch das Kunstlicht, das von der Konsenswerberin in der Produktionshalle verwendet wird.

Frau Mach befürchtet die Verletzung ihrer Intimsphäre, da sie durch die Arbeiter der Konsenswerberin durch das geplante Lichtband beobachtet wird.

6.) Weiters erfolgt durch das gegenständliche Bauvorhaben eine erhebliche Entwertung des Grundstückes der Anrainerin Mach.

7.) Ich fordere die Vorlage des Benützungsbescheides für die ursprüngliche Lagerhalle.

8.) Frau Mach bringt vor, daß die bestehende Lagerhalle im Widerspruch zum Bewilligungsbescheid steht. Ich verlange eine Kopie des Benützungsbewilligungsbescheides. Eine Erteilung einer Benützungsbewilligung wäre wegen Bauordnungswidrigkeiten nicht möglich gewesen."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Amstetten vom 12. Jänner 1995 wurde antragsgemäß "die nachträgliche baubehördliche Bewilligung zur Durchführung von Zu- und Umbauten (Durchgang zum Produktionsraum und zwei Büroräume) sowie die Umwidmung eines Einstellraums und Rohmateriallagers und der Galvanisierung in zwei Produktionsräumen" auf dem Grundstück der Bauwerberin nach Maßgabe der vorgelegten, mit der Bezugsklausel auf diesem Bescheid versehenen Projektsunterlagen unter Auflagen bewilligt. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin wurden als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 8. Februar 1996 wurde der dagegen erhobenen Berufung - soweit hier von Bedeutung - keine Folge gegeben, dieser Bescheid jedoch über Vorstellung der Beschwerdeführerin von der Niederösterreichischen Landesregierung mit Bescheid vom 26. März 1996 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde verwiesen. Die Einwände der Beschwerdeführerin hinsichtlich des Widerspruches des bewilligten Projektes zur bestehenden Bebauung seien berechtigt. Die Beschwerdeführerin habe bereits in der Bauverhandlung am 7. Juli 1992 die Verletzung von Abstandsvorschriften geltend gemacht. Anzuwenden sei § 120 Abs. 3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976, weil auch kein vereinfachter Bebauungsplan vorliege. Dem angefochtenen Bescheid sei keine Begründung dafür zu entnehmen, weshalb die Abgrenzung des Beurteilungsgebietes in der gewählten Form vorgenommen worden sei. Das gesamte, den Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildende Projekt sei auf allfällige auffallende Widersprüche zur bestehenden Bebauung zu überprüfen, wobei auch zu bedenken sei, ob womöglich in den Bestand, mit dem der Vergleich vorgenommen worden sei, Objekte einbezogen worden seien, die erst den Gegenstand dieses Verfahrens bildeten.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 2. Oktober 1996 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 12. Jänner 1995

"1. hinsichtlich jener Einwendungen, die sich auf die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung beziehen, gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1991 in der geltenden Fassung als unbegründet abgewiesen und

2. hinsichtlich der sonstigen in der Berufungsschrift enthaltenen Einwendungen gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1991 in der geltenden Fassung als unzulässig zurückgewiesen."

Gleichzeitig wurde ausgesprochen, daß in Punkt A des erstinstanzlichen Bescheides (Projektsbeschreibung) der drittvorletzte Absatz zu entfallen hat.

Die Berufungsbehörde legte ihrer Entscheidung das Gutachten des Sachverständigen Dipl.Ing. Schedlmayer, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, vom 6. Dezember 1995 sowie dessen Ergänzung vom 17. Juni 1996 zugrunde. In diesem Gutachten wird das Beurteilungsgebiet umgrenzt mit "beidseitig der Friedenstraße Richtung Süden bis Parzelle 2055/3 bzw. 2049/6 (d.i. jeweils ein Grundstück südlich des Grundstückes der Beschwerdeführerin) und im Norden bis zur B 1 Wienerstraße". Bezüglich der vorherrschenden Bebauung wird in diesem Gutachten ausgeführt:

"Nutzungsstruktur

Im Umgebungsbereich des Bauvorhabens herrscht eine typische Mischstruktur vor:

Entlang der Reichsstraße überwiegt die gewerbliche Nutzung und im südlichen Bereich entlang der Friedenstraße die Wohnnutzung.

An der Reichsstraße befinden sich folgende Betriebe:

Fleischhauerei und Metallwarenerzeugung bzw. Schulmöbelerzeugung. Nördlich der Reichsstraße befindet sich das Werksgelände der Firma Umdasch (am Rande des Umgebungsbereiches).

Entsprechend dieser Mischnutzung ist das Gebiet im Norden als BK und im Süden als BW gewidmet.

...

Bebauungsdichte

Die Liegenschaft der Firma Piticek besteht aus drei Parzellen, sodaß für diese Aussage die Liegenschaft herangezogen wird. Die Bebauungsdichte beträgt ca. 50 %.

Diese Bebauungsdichte im Umgebungsbereich bewegt sich zwischen ca. 10 % (Grundstück 2055/2) bis ca. 50 % (Liegenschaft Piticek), je nach Grundstücksgröße und Baukörpergröße.

An der Reichsstraße ist die Bebauungsdichte insgesamt höher als in der Friedenstraße.

Bebauungsweise

Entlang der Reichsstraße variiert die Bebauungsweise stark. In diesem Bereich bestehen Gebäude in offener, gekuppelter sowie geschlossener Bebauungsweise.

An der Friedensstraße überwiegt die offene Bebauungsweise.

Auf zahlreichen Grundstücken befinden sich im Bauwich Nebengebäude, z.B. ...

Straßenfluchtlinien

Diese ergeben sich aus den Straßenbreiten und betragen

Reichsstraße: 15 bis 19 m

Friedenstraße: 6 bis 7 m

Baufluchtlinien

Diese ergeben sich aus der bestehenden Bebauung:

Einheitliche vordere Baufluchtlinien sind im Bereich der Reichsstraße festzustellen: diese beträgt 4 m, wobei im wesentlichen Bereich (Fleischhauerei) die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie zusammenfällt und die Häuser .2063 und .2064 etwas vorgesetzt zur Straße (3 m) errichtet wurden.

Im westlichen Bereich der Friedensstraße stehen die Gebäude im Abstand von 1 bis 2 m (Fleischhauer) und 4 bis 5 m (Einfamilienhäuser) von der Straßenfluchtlinie.

Im östlichen Bereich der Friedensstraße verläuft die Bauflucht in einem Abstand von 2 bis 4 m.

...

Zur Abgrenzung des Bebauungsbereiches, für den der Vergleich der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung angestellt wurde, werden folgende konkrete Feststellungen getroffen:

1. Der zu betrachtende Bereich liegt in einer T-förmigen Straßenkreuzung der Reichsstraße (= Bundesstraße 1) und der Friedenstraße.

2. Entlang dieser beiden Straßenzüge besteht jeweils eine beidseitige Bebauung.

3. Der zu betrachtende Bereich wurde nun dahingehend abgegrenzt, als im jeweiligen Straßenzug Teilbereiche gleicher Nutzungsstruktur für die weitere Betrachtung herangezogen wurden. Es sind dies folgende Teilbereiche:

A 1: Friedenstraße, im Kreuzungsbereich mit der Reichsstraße: gewerbliche Nutzung durch Fleischhauerei und Metallwaren- und Schulmöbelerzeugungsbetrieb

A 2: Friedenstraße, südlich der A 1

Wohnnutzung mit freistehenden Einfamilienhäusern

Nach vier Grundstücken westlich und einem Grundstück östlich ist festzustellen, daß weiter nach Süden die Nutzungsstruktur gleich bleibt, sodaß die südliche Grenze des zu betrachtenden Bereiches und den südlichen Grundstücksgrenzen der Parzelle 2049/6 und 2055/3 abgeschlossen und nach Osten zu einer gedachten Linie verlängert wurde (bis zur Ostgrenze des Grundstückes 2066).

B 1: Teilbereich südlich der Reichsstraße in westlicher Richtung bis zur Westgrenze der Parzelle 2044/2

Hier erfolgt ein Übergang von der gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung. Dieser Übergangsbereich wird damit erfaßt.

B 2: Teilbereich südlich der Reichsstraße in östlicher Richtung bis zur Ostgrenze der Grundstücke Baufläche 2064, 2065 und 2066

Auch hier erfolgt ein Übergang von der gewerblichen zur Wohnnutzung, der damit erfaßt wird. Weiter nach Osten schließt ein Parkplatz der Firma Umdasch an, der für die Beurteilung des Ortsbildes keine Rückschlüsse zuläßt, da er unbebaut ist.

...

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß die Abgrenzung des zu betrachtenden Bereiches dergestalt erfolgte, daß sämtliche Übergangszonen von einer (gewerblichen) zu einer anderen (Wohn-)Nutzung damit abgedeckt werden konnten.

...

D Gutachten

1. Gutachten nach § 120 Abs. 3 der NÖ Bauordnung

Da für diesen Bereich noch kein Bebauungsplan erlassen wurde, ist die Baubewilligung dann zu versagen, wenn das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Anordnung auf dem Bauplatz und seiner Höhe in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung steht. Da lediglich ein Zu- und Umbau des bestehenden Objektes ohne Änderung der Anordnung auf dem Bauplatz bzw. seiner Höhe geplant ist, kann kein auffallender Widerspruch zur bestehenden Bebauung abgeleitet werden.

..."

Begründend führte die Berufungsbehörde, gestützt auf dieses Gutachten, in ihrem Bescheid aus, das Bauvorhaben stehe zur bestehenden Bebauung in keinem auffallenden Widerspruch. Das Bauvorhaben werde in einer Entfernung von ca. 8 m zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin errichtet. Es werde somit auch der Bestimmung des § 21 Abs. 5 NÖ Bauordnung 1976 Rechnung getragen, wonach die Abstände zweier oder mehrerer Gebäude voneinander wenigstens das Ausmaß ihrer Höhe aufweisen müßten, da auch die Beschwerdeführerin nie behauptet habe, daß das Bauvorhaben eine Höhe von mehr als 8 m aufweise. Der Begriff "Baulinie" in der Bauordnung für Niederösterreich 1883, welche dem Bewilligungsbescheid vom 13. April 1986 zugrunde gelegt worden sei, sei am ehesten dem heutigen Begriff der Straßenfluchtlinie vergleichbar, nicht jedoch dem Begriff Baufluchtlinie. Da das bewilligte Bauvorhaben jedenfalls nicht über die seinerzeit festgesetzte Baulinie

(= Straßenfluchlinie) hinausreiche, gehe die Einwendung, durch das Bauvorhaben werde die rechtskräftig festgesetzte Baulinie überschritten, ins Leere.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10. Februar 1997 wurde die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. In der Begründung wird hiezu entscheidungswesentlich ausgeführt, daß gemäß § 118 Abs. 9 letzter Satz der auf den Beschwerdefall anzuwendenden NÖ Bauordnung 1976 in der Fassung der Novelle LGBI. 8200-12 subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn nur durch die Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung begründet würden, soferne das Bauvorhaben außer der baubehördlichen auch einer gewerbebehördlichen Bewilligung bedürfe, wie dies beim gegenständlichen Vorhaben der Fall sei. Die Umwidmung einer Lagerhalle in eine Produktionshalle sei Teil des Antrages der Bauwerberin gewesen. Da für das verfahrensgegenständliche Grundstück der Bauwerberin kein Bebauungsplan bestünde, komme die Übergangsbestimmung des § 120 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976 zur Anwendung. Die Abgrenzung des Vergleichsbereiches sei nunmehr im Gutachten des Sachverständigen in einer schlüssigen Weise begründet worden. Das verfahrensgegenständliche Grundstück der Bauwerberin liege in einem Übergangsbereich zwischen zumindest teilweiser betrieblicher Nutzung und Wohnnutzung. Aufgrund der eingetretenen Präklusion könne die Beschwerdeführerin nur mehr die Einhaltung von Abstandsvorschriften geltend machen; auf die Höhe des Gebäudes sei nicht mehr einzugehen.

Zum Einwand, mit dem Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Amstetten vom 16. April 1996 sei eine "rechtskräftig festgesetzte Baulinie" vorgegeben, wurde ausgeführt, daß es eine auch für die Zukunft bindende Festlegung von Baulinien nach der Bauordnung für Niederösterreich 1883, die im Jahre 1956 in Geltung gestanden habe, gar nicht gebe. Damals sei unter "Baulinie" nur die für eine konkrete Bauführung vorgezeichnete, straßenseitig gelegene Begrenzungslinie, innerhalb welcher der Bau auszuführen war, verstanden worden. Als "Regulierungslinie" sei hingegen eine Festlegung bezeichnet worden, die sich nicht bloß auf eine beabsichtigte Bauführung erstreckt, sondern bezweckt habe, darüber hinaus für alle künftigen Neu-, Zu- und Umbauten die Begrenzungslinie straßenseitig festzustellen. Im übrigen habe es sich bei der Bestimmung von Baulinien nach der damaligen Rechtslage offenbar um Festlegungen gehandelt, die im öffentlichen Interesse getroffen worden seien, mit denen aber nicht Abstandsvorschriften im Interesse der Nachbarn geschaffen werden sollten. Nur so sei zu erklären, daß nach der damaligen Judikatur "bei Bauten auf ärarischen Straßen" die Bestimmungen der Baulinie und des Niveaus durch die Gemeinde nicht erforderlich gewesen seien. Der Verwaltungsgerichtshof habe auch die Ansicht vertreten, daß auch bei Kellerbauten die Baulinie eingehalten werden müsse. Dies deute darauf hin, daß nicht Abstände im Interesse der Nachbarn festgelegt werden sollten, sondern vielmehr Interessen des Straßenbaus gewahrt werden sollten. Aus der Festlegung einer "Baulinie" im Jahre 1956 sei für die Beschwerdeführerin nichts zu gewinnen. Eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführerin aus dem Grunde des Abstandes des bewilligten Objektes von ihrem Grundstück sei vom Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde daher zu Recht nicht angenommen worden. Auch sonst sei keine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte der Beschwerdeführerin ersichtlich. Aus der Begründung des Bescheides des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde gehe klar hervor, daß sich die Berufungsbehörde inhaltlich mit dem gesamten Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt habe, somit keine Verweigerung der Sachentscheidung vorliege.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid ihrem gesamten Vorbringen zufolge offenkundig in dem Recht auf Nichtbewilligung des beantragten Bauvorhabens verletzt. Sie macht 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.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Auf den gegenständlichen Beschwerdefall ist im Hinblick auf die Übergangsbestimmungen des § 77 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 die NÖ Bauordnung 1976 (BO) anzuwenden.

Gemäß § 118 Abs. 8 BO in der hier anzuwendenden, am 22. September 1994 ohne Übergangsregelung in Kraft getretenen Fassung der Novelle LGBI. 8200-12 genießen als Anrainer alle Grundstückseigentümer Parteistellung gemäß § 8 AVG, wenn sie in ihren subjektiven-öffentlichen Rechten berührt werden.

Gemäß Abs. 9 dieser Gesetzesstelle 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. Hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über

...

4. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchlinien 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 Z. 4 begründet.

Wenn das Bauvorhaben auch einer gewerbebehördlichen Bewilligung bedarf, kann der Anrainer nunmehr in einem nach der BO abzuführenden Baubewilligungsverfahren nur mehr die Einhaltung der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe und der Abstände der Fluchlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung erzwingen, nicht jedoch, gestützt auf ein subjektiv-öffentliches Recht, die Einhaltung der einzelnen Widmungskategorien des Flächenwidmungsplanes fordern. Aus den in der Z. 4 des § 118 Abs. 9 BO aufgezählten Tatbestandsmerkmalen kann daher kein Immissionsschutz für den Anrainer abgeleitet werden (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 15. Oktober 1996, Zl. 96/05/0235). Die Erforderlichkeit einer gewerbebehördlichen Bewilligung für das hier zu beurteilende Vorhaben wurde von den Baubehörden und der Vorstellungsbehörde ohne Rechtsirrtum bejaht und wird von der Beschwerdeführerin in substantieller Weise nicht mehr angezweifelt.

Das hier zu beurteilende bewilligte Bauvorhaben umfaßt nicht nur einen Zu- und Umbau eines Gebäudes und die Änderung des Verwendungszweckes von Teilen eines bereits bewilligten Bauwerkes im Sinne des § 92 Abs. 1 Z. 1 und 5 BO, sondern auch - dies wurde von den Behörden insoweit nicht erkannt - die Bewilligung eines Neubaues eines Gebäudes im Sinne des § 92 Abs. 1 Z. 1 BO.

Wie der in der Sachverhaltsdarstellung erfolgten Wiedergabe des Inhaltes des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 16. April 1956 entnommen werden kann, wurde mit diesem Bescheid u.a. die Errichtung eines Werkstattengebäudes in einer Länge von 30,35 m und einer Breite an der Westseite von 8 m bewilligt. Die Lage dieses Gebäudes ist in der Baubeschreibung enthalten, zum Grundstück der Beschwerdeführerin wurde der Abstand dieses Gebäudes wie folgt definiert: Gegen Süden "reicht der südliche Gebäudetrakt bis auf 40 cm an die Grundgrenze der Anrainerin Schmid Josefa heran. Der neu errichtete Ostflügel hat vom südlichen Anrainer einen Abstand von 2,95 m. An der Westseite verläuft die Baulinie in einer geraden Linie gegen Norden vom Hause Friedenstraße 1". Die Baubehörden und die belangte Behörde gehen nun offensichtlich davon aus, daß die von der mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 16. April 1956 bewilligten Anordnung des Gebäudes erfolgte Abweichung in der Natur mit Benützungsbewilligungsbescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 23. April 1960 saniert worden sei. Eine Benützungsbewilligung nach § 111 BO, deren Gegenstand und Inhalt ausschließlich die Erlaubnis zur Benützung des Bauwerkes bildet, kann aber den Baukonsens nicht abändern. Deshalb kommt dem Nachbarn im Benützungsbewilligungsverfahren grundsätzlich auch keine Parteistellung zu. Erteilt aber die Baubehörde unter dem Titel der "Benützungsbewilligung" offensichtlich eine Bewilligung für Abweichungen vom Baukonsens oder erweitert sie diesen, so weist eine solche Benützungsbewilligung, und zwar ohne daß dies in ihrer Form zum Ausdruck kommen muß, Merkmale einer Baubewilligung auf. Wenn die Änderung des Bauvorhabens Umstände betrifft, durch welche in die sich aus dem Gesetz oder aus dem Baubewilligungsbescheid ergebenden Rechte des Nachbarn eingegriffen wird, kommt diesem auch im Benützungsbewilligungsverfahren Parteistellung zu (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. April 1996, Zl. 95/05/0320). Wie der Niederschrift der Baubehörde erster Instanz vom 20. April 1960, welche Grundlage des Benützungsbewilligungsbescheides vom 23. April 1960 war, entnommen werden kann, wurden aber die tatsächlichen Abweichungen von der Baubewilligung aus dem Jahre 1956, insbesondere die Abstände zur Friedenstraße und zum Grundstück der Beschwerdeführerin, wie sie sich nunmehr aus dem beschwerdegegenständlichen Verwaltungsakt ergeben, nicht zur Grundlage der Benützungsbewilligung im Jahre 1960 gemacht. Bestehende Planabweichungen

werden durch die erteilte Benützungsbewilligung nicht saniert, weshalb ein ansonsten zulässiger baubehördlicher Auftrag betreffend die Beseitigung der Planabweichungen auch bei Vorliegen einer Benützungsbewilligung erteilt werden kann (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 2. Juni 1981, Zl. 81/05/0023).

Daraus folgt nun, daß der Altbestand baubehördlich nicht genehmigt worden ist. Die vom beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsantrag erfaßten, bereits durchgeführten baulichen Maßnahmen sind in ihren Auswirkungen mit dem Altbestand insoweit untrennbar verbunden, als deren baubehördliche Bewilligung eine solche des Altbestandes voraussetzt.

Ein baubehördlich nicht bewilligtes Gebäude der hier in Rede stehenden Art kann bei Beurteilung der bestehenden Bebauung im Sinne des § 120 Abs. 3 BO auch nicht als Grundlage des Sachverständigengutachtens einbezogen werden, weil erst aufgrund dieses Gutachtens beurteilt werden soll, ob dieses Gebäude zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht. Daraus folgt, daß es auf eine nähere Auseinandersetzung mit dem in der Niederschrift der Baubehörde erster Instanz vom 12. April 1956 enthaltenen Begriff der "Baulinie" nicht ankommt, weil nur die Rechtsfrage zu klären ist, ob der beschwerdegegenständliche Bau mit der bestehenden rechtmäßigen Bebauung in auffallendem Widerspruch steht.

Aus diesen Gründen war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben. Abschließend sieht sich der Verwaltungsgerichtshof zu dem Hinweis veranlaßt, daß die Beschwerdeführerin hinsichtlich der in der Beschwerde enthaltenen Ausführungen zur Gebäudehöhe präkludiert ist. Auch die Ausführungen im angefochtenen Bescheid zur Frage des Mitspracherechtes des Nachbarn bezüglich der Verkehrssituation auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der hier zu beurteilenden baulichen Anlage sind frei von Rechtsirrtum.

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

Im Hinblick auf die Erledigung des Beschwerdeverfahrens erübrigt sich eine Entscheidung über den Antrag, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997050093.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at