

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

22.09.1998

Geschäftszahl

94/05/0292

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 der Hermine Berger in St. Pölten, vertreten durch Dr. Karl Haas und Dr. Georg Lugert, Rechtsanwaltspartnerschaft in St. Pölten, Rathausplatz 15, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt St. Pölten vom 24. August 1994, GZ. 00/37/9d-1994/Mag.Gu.-, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: Alfred, Inge und Günter Führer in St. Pölten, Schiffmannstraße 85), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Landeshauptstadt St. Pölten Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,- und den Mitbeteiligten in der Höhe von S 12.740,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde und der Mitbeteiligten wird abgewiesen.

Begründung

Für das Einfamilienhaus der Mitbeteiligten auf dem Grundstück Nr. 187/9 (Schiffmannstraße 85, St. Pölten) besteht eine Baubewilligung aus dem Jahre 1932; damals wurde auch die Errichtung eines Holzschupfens als Schweinestall im Ausmaß von 3 m x 5 m mit der (gemauerten) Längsseite an der Grenze zum Grundstück der Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin bewilligt.

Gegenstand der Baubewilligung vom 4. April 1949 war die Herstellung eines Anbaues an dem bestehenden Nebengebäude. In diesem Zubau im Ausmaß von 7 m x 4 m wurden zwei Räume (Waschküche, Abstellraum) untergebracht; im Bereich des Abstellraumes wurde der Zubau unterkellert. Im Kopf des Bewilligungsbescheides heißt es wörtlich:

"Die erschienenen Anrainer erheben keinen Einwand, insbesondere ist die Anrainerin Berger mit dem 20 cm von ihrer Grundgrenze entfernten Anbau unter der Bedingung einverstanden, daß die Bauflucht nach dem alten Nebengebäude eingehalten, eine Entwässerung auf eigenem Grund vorgenommen und kein Stockwerk aufgesetzt wird."

Weiters wird im Kopf dieses Bescheides auf einen im Plan nicht ersichtlichen Werkstättenraum Bezug genommen (offenbar handelt es sich um das schon 1932 bewilligte Nebengebäude); es wird die Vermauerung eines bestehenden und die Schaffung eines neuen Fensters in diesem Raum genannt.

Gegenstand der Baubewilligung vom 14. November 1966 (bestätigt durch den Berufungsbescheid vom 8. Jänner 1968) war ein Windfang am bestehenden Wohnhaus, womit gleichzeitig eine Verbindung zum sogenannten Nebengebäude geschaffen wurde. Dieser rund 3 m x 5 m große Zubau wurde auf einer Länge von rund 3 m an das bestehende Nebengebäude, und zwar an der der Beschwerdeführerin abgewendeten Südseite, angebaut, die Restlänge bildet die Verbindung zum Hauptgebäude, wobei dieses Verbindungsbauwerk gegenüber dem von der Grundgrenze 3 m entfernten Hauptgebäude 1 m zurückspringt. Beim Nebengebäude wurde dem Umstand Rechnung getragen, daß im Gegensatz zur Baubewilligung aus dem Jahre 1949 tatsächlich eine Nebenwohnung errichtet wurde, und zwar anstelle der Waschküche eine Wohnküche und anstelle des Abstellraumes ein Schlafzimmer. Diese Widmungsänderungen wurden antragsgemäß nachträglich bewilligt. Hinsichtlich der an diese beiden Räume anschließenden, 9,3 m² großen Werkstätte erfolgte eine Umwidmung als "Kabinett", weiters wurde für den zuletzt genannten Raum eine Verbreiterung nach Süden hin um 60 cm bewilligt, sodaß dieselbe Breite wie die Küche und das Zimmer erreicht wurde. Vom insgesamt ca. 13,9 m

langen Nebengebäude, das in einer Entfernung von 30 cm zur Grundgrenze errichtet wurde, verblieb ein als Werkstätte bezeichneter Raum in der ursprünglichen Breite von 3,40 m (Länge 4 m).

Nunmehr gegenständlich ist das Bauansuchen vom 29. März 1994. Es betrifft die Verbreiterung der zuletzt genannten Werkstätte nach Süden hin auf gleichfalls 4 m und die Errichtung eines Badezimmers samt getrenntem WC in der ehemaligen Werkstätte. Außerdem soll der östliche Dachstuhlteil auf die Firsthöhe des westlichen Dachstuhlteiles (5 m statt 4,5 m) ohne Veränderung der 45 Grad-Neigung angehoben werden.

Im Dachgeschoß des Hauptgebäudes wurde insofern ein Umbau geplant, als das Dach über einen bestehenden Balkon vorgezogen und der Balkon verschlossen wurde, sodaß ein Teil des Balkons als Wohnraum Verwendung finden kann. Durch Entfernung und Neuerrichtung von Zwischenwänden wurde eine neue Raumeinteilung im Obergeschoß des Hauptgebäudes erreicht.

In ihren Einwendungen machte die Beschwerdeführerin geltend, daß die Zustimmung ihrer Mutter ex 1949 zur Verkürzung des Abstandes auf 20 cm bis 30 cm daran geknüpft war, daß keine Erhöhung erfolge. Schon für die bisherige Firsthöhe im ostseitigen Teil habe es keine Zustimmung ihrerseits gegeben; sie sprach sich gegen jegliche Erhöhung des Satteldaches aus. Die Beschwerdeführerin wendete gegen ein Vorziehen des Windfanges auf die Fluchtlinie des Hauptgebäudes, welche Maßnahme zwar in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt, aus dem Plan aber ersichtlich ist, folgendes ein:

"Ich bestehe auf der Feststellung, daß es sich um zwei getrennte Einheiten handelt, die durch diesen Umbau zu einer optischen Einheit verbunden werden sollen - nämlich Haupthaus und Hofgebäude. 1966 wurde der begradigte Windfang beansprucht. Folge: Es gab wieder zwei getrennte Bauobjekte. Gegen die erneut beabsichtigte Blockbildung erhebe ich als Anrainerin schärfsten Einspruch. Durch die optische Blockbildung würde die Bauklasse 2 auch auf das Hofgebäude übertragen werden und damit eine Aufstockung auf 7 m möglich gemacht."

Gerügt wurde weiters, daß der Plan keinen Istzustand des Hauptgebäudes ausweise und daß die Ansicht des Hoftraktes nicht erkennbar sei.

Mit Bescheid vom 19. Juli 1994 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Landeshauptstadt die begehrte Baubewilligung. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin wurden teils ab-, teils zurückgewiesen. Hinsichtlich des bestehenden Nebengebäudes liege ein Konsens vor. Bauliche Veränderungen seien lediglich innerhalb der Räumlichkeiten im Erdgeschoß geplant. Die Versetzung der Außenmauer im Bereich des künftigen Bades und des WC sei hofseitig vorgesehen. Durch die Erhöhung des niedrigeren Firstes beim östlichen Gebäudeteil werde die Traufenhöhe und die Dachneigung beibehalten. Der Einwand der Blockbildung sei zurückzuweisen, da das Nebengebäude mit dem Hauptgebäude durch einen Windfang bereits verbunden sei und in diesem Bereich keine Bautätigkeit laut Einreichplan vorgesehen sei.

Die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Berufung wies die belangte Behörde mit den angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. An der Situierung der Gebäude zur nordseitigen Nachbargrenze ergebe sich durch das Vorhaben keine Veränderung. Durch die Umwidmung einer Werkstätte in ein Badezimmer würden Nachbarrechte nicht berührt, zumal an den der Beschwerdeführerin zugewendeten Seiten (Nordseite, Ostseite) keine Fenster vorgesehen seien. Bei einer Wohneinheit könne die Errichtung eines Sanitärzimmers nicht versagt werden. Durch die Anhebung des Dachstuhles auf der Südseite ändere sich die Dachneigung an der der Beschwerdeführerin zugewendeten Nordseite nicht. Zur gerügten Blockbildung wurde im angefochtenen Bescheid ausgeführt, daß in Ermangelung eines Bebauungsplanes die Bebauung nach Maßgabe der vorherrschenden Bebauung erfolgen dürfe. Der vorgelegte Lageplan zeige, daß in der Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft eine Bebauung durch großflächige Bauwerke nicht unüblich sei, so fänden sich in einem Umkreis von 50 m einige Beispiele einer derartigen Bebauung. Das Ortsbild werde daher nicht beeinträchtigt, die Bebauungsdichte im Vergleich zur Umgebung nicht überschritten und es werden Rechte im Sinne des § 118 Abs. 9 NÖ BauO nicht beeinträchtigt.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem Recht darauf verletzt, daß das Vorhaben nicht in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung stehen dürfe und daß die Einhaltung der laut Flächenwidmungsplan zulässigen Immissionen geprüft werden; sie begehrt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligten Bauwerber, eine Gegenschrift. Die Beschwerdeführerin äußerte sich unter Vorlage von Fotos, die den Zustand vor und nach der Bauführung wiedergeben. Die belangte Behörde gab dazu abermals eine Stellungnahme ab.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 118 Abs. 8 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 (im folgenden in der Fassung der Novelle LGBl. 8200-9; BO) genießen als Anrainer alle Grundstückseigentümer Parteistellung gemäß § 8 AVG, wenn sie in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden. Gemäß § 118 Abs. 9 BO 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

1. 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.

Die vorliegenden Um- bzw. Zubauten haben keinen Einfluß auf die bestehenden Seitenabstände zum Grundstück der Beschwerdeführerin. Unabhängig von der Relevanz der von der Mutter der Beschwerdeführerin an ihre Zustimmung zur Verkürzung des Seitenabstandes auf 20 cm geknüpfte Bedingung ist festzuhalten, daß das Vorhaben keine Aufstockung beinhaltet. Schon eine bloße Veränderung der Gebäudehöhe des Nebengebäudes war von dieser Bedingung nicht erfaßt; eine solche Veränderung ist aber auch jetzt nicht vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt 2,70 m und würde damit auch nicht die Begrenzung in § 21 Abs. 8 Z. 4 NÖ BauO überschreiten. Die Beschwerdeführerin verkennet, daß es allein auf die Höhe der ihr zugekehrten Gebäudefront ankommt; die gemäß § 39 Abs. 3 BO vorgesehene Dachneigung von 45 Grad wird aber

eingehalten.

Gegen die Umwidmung der Werkstätte in ein Badezimmer hat die Beschwerdeführerin anlässlich der Bauverhandlung keine konkrete Einwendung erhoben; die Erklärung, gegen das gesamte Bauvorhaben Einspruch zu erheben, reichte nicht aus. Der Rüge, daß zur Beurteilung der vom Badezimmer ausgehenden Immissionen kein Sachverständigengutachten eingeholt worden sei, muß daher Präklusion entgegengehalten werden.

Die Beschwerdeführerin räumt ihrerseits ein, daß die "rechtmäßige" Belichtung von Räumen keine subjektiven-öffentlichen Rechte der Anrainer begründet, meint aber in diesem Zusammenhang, daß in einer "Gesamtschau" ein auffallender Widerspruch zur bestehenden Bebauung geprüft werden müsse.

Die Frage des auffallenden Widerspruches zur bestehenden Bebauung hat erstmals die belangte Behörde ins Spiel gebracht. Diesbezüglich wurden von der Beschwerdeführerin keine Einwendungen erhoben. Selbst wenn man ihre Darlegungen zur "Blockbildung" in dieser Richtung deutet, liegt eine Verletzung ihrer Rechte nicht vor:

Gemäß § 120 Abs. 3 BO ist in einem Baulandbereich, für den noch kein Bebauungsplan erlassen wurde, die Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau eines Gebäudes zu versagen, wenn dieses Gebäude hinsichtlich seiner Anordnung auf dem Bauplatz oder seiner Höhe in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung stehen würde.

Dazu ist festzuhalten, daß der überdachte Windfang im Ausmaß von ca. 3 m x 5 m schon seit der Baubewilligung vom 14. November 1966 konsentiert ist. Hier Gegenstand ist nur das erkerartige Vorziehen der Windfangüberdachung oberhalb der Eingangstüre über einer Fläche von ca. 1 m x 2 m (dieser Umstand wird in der Begründung des Bescheides erster Instanz offenbar verkannt!). Abgesehen davon, daß sich bei einer Bebauung von rund 2 m², rund 2 m oberhalb des Erdbodens, die Frage der "Anordnung auf dem Bauplatz" nicht stellt, wird ein 3 m-Abstand jedenfalls eingehalten, sodaß sich ein nachbarrechtlich relevanter Widerspruch zur bestehenden Bebauung keinesfalls ergibt. Vielmehr ist hier allein eine Beeinträchtigung des Ortsbildes denkbar; die Beschwerdeführerin selbst stützt sich auf eine solche Ortsbildbeeinträchtigung, indem sie rügt, daß diesbezüglich kein Sachverständiger beigezogen worden sei. Zu Fragen des Ortsbildschutzes kommt aber den Anrainern auch nach der NÖ. BauO. kein Mitspracherecht zu.

Die Befürchtungen der Beschwerdeführerin hinsichtlich zukünftiger Bauführungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens; die hier vorliegende Baubewilligung entfaltet hinsichtlich der weiteren Bebauungsmöglichkeit keinerlei konstitutive Wirkung.

Die Beschwerde erwies sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Der Schriftsatzaufwand der Mitbeteiligten ist durch den Pauschalsatz abgegolten; von seiten der belangten Behörde war nur eine Gegenschrift notwendig.

Da die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt, konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG von der beantragten Verhandlung abgesehen werden. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung war auch nicht unter dem Aspekt des Art. 6 MRK erforderlich, da die für die Entscheidungsfindung wesentlichen Sachverhaltselemente aufgrund der im Akt befindlichen Pläne und der vorgelegten Fotos feststanden, somit Sachverhaltsfragen nicht strittig waren.

Wien, am 22. September 1998