

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

23.02.1999

Geschäftszahl

96/05/0196

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 Pauline Weissenbacher in Krems, vertreten durch Dr. Peter Zöchbauer, Rechtsanwalt in St. Pölten, Herrngasse 2, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau vom 28. Mai 1996, Zl. MD-G-1/1996/Li, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: Mag. Christian Gmeiner und Mag. Michaela Gmeiner in Krems, vertreten durch Dr. Richard Köhler und Dr. Anton Draskovits, Rechtsanwälte in Wien VI, Amerlingstraße 19), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Stadt Krems an der Donau Aufwendungen in der Höhe von S 565,-- und den mitbeteiligten Parteien zusammen Aufwendungen in der Höhe von S 12.740,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der Mitbeteiligten wird abgewiesen.

Begründung

Über ihr Ansuchen vom 25. März 1993 war den Mitbeteiligten mit Bescheid vom 29. Juni 1993 die Baubewilligung für den Zubau und Umbau und teilweisen Abbruch eines Wohnhauses in Krems, Missongasse 47, erteilt worden. Der Beschwerdeführerin gehört die ostseitige Nachbarparzelle Missongasse 49. Das bewilligte Bauvorhaben bezog sich auf ein Wohngebäude, bestehend aus Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß, wobei das Dach tonnenförmig ausgeführt werden sollte, die Giebelseite sollte zur Missongasse gerichtet sein, der obere Abschluß des Tonnendaches war, bezogen auf das Erdgeschoßniveau, mit 10 m kotiert, wobei das Straßenniveau mit -1,53 m angegeben war. An der Ostseite des Hauptgebäudes war (in Fortsetzung der bestehenden Gebäudeflucht) ein Zubau für u.a. den Hauseingang und eine Stiegenanlage geplant. Der Abstand des Zubaus von der Grundgrenze der Beschwerdeführerin war mit 2,05 m angegeben. Das östlich anschließende Gelände war im Seitenabstand, bezogen auf den Erdgeschoßfußboden, mit -85 cm kotiert.

Mit Eingabe vom 19. Juli 1994 teilte die Beschwerdeführerin der Baubehörde mit, daß dem Inhalt der Baubewilligung gemäß die Kelleroberkante des geplanten Zubaus etwa gleich dem Niveau der angrenzenden Missongasse ausgeführt hätte werden müssen. Die Beschwerdeführerin habe aber festgestellt, daß die Kelleroberkante des Zubaus um etwa 80 cm höher als das Niveau der Missongasse zur Ausführung gelange; dies bedinge, daß bei konsensgemäßer Ausführung der übrigen Bereiche des Zubaus die Firsthöhe des geplanten Zubaus um 80 cm höher über das verglichene Niveau ausgeführt werde als im Einreichplan ersichtlich. Durch diese Baumängel würde in subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführerin eingegriffen, weshalb sie den Antrag stelle, eine Überprüfungsverhandlung gemäß § 108 Nö. BauO durchzuführen, einen sofortigen Baustop anzuordnen und für den Fall, daß eine nachträgliche Bewilligung für das geänderte Bauvorhaben nicht erteilt werden könne, die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verfügen.

Mit Bescheid vom 27. Oktober 1994 untersagte der Magistrat der Stadt Krems an der Donau die Fortsetzung jeglicher Bauarbeiten im gesamten nordöstlichen Bereich des Stiegenzubaus. Bei einer aufgrund einer schriftlichen Eingabe der Beschwerdeführerin durchgeführten Baukontrolle gemäß §§ 107, 109 Nö BauO sei vom Amtssachverständigen festgestellt worden, daß im nordöstlichen Bereich eine Abweichung vom Konsens darin bestehe, daß von den Mitbeteiligten das Niveau im Erdgeschoß um ca. 40 cm angehoben worden sei. Es sei daher zu erwarten, daß sich die gesamte Gebäudehöhe des Zubaus nach oben verschiebe.

Mit der am 29. Mai 1995 bei der belangten Behörde eingelangten Eingabe beantragte die Beschwerdeführerin den Übergang der Zuständigkeit zur Entscheidung an den Stadtssenat der Stadt Krems an der Donau hinsichtlich ihrer Anträge vom 19. Juli 1994.

Hier gegenständlich ist das Ansuchen der Mitbeteiligten vom 29. August 1994 um Abänderung des bewilligten Bauvorhabens, worüber am 9. November 1994 eine Bauverhandlung abgehalten wurde. Nunmehr war beabsichtigt, das Gartengelände im Bereich des Bauwuchs auf -0,65 cm, also um 20 cm anzuheben, wobei jedoch die +0/0 Marke des Erdgeschoßbodens unverändert blieb.

Die Beschwerdeführerin sprach sich gegen die Projektänderung aus, da es sich bei dem zu ihrem Grundstück gerichteten Gebäudeteil (Zubau) um einen solchen handle, der im seitlichen Bauwuch überhaupt nicht errichtet werden könne und weil sich dieses Verbot auch auf die geplanten Abänderungen des bereits konsentierten Bauvorhabens beziehe. Die Einhaltung des Bauwuchs stelle ein subjektiv-öffentliches Anrainerrecht dar. Durch die Niveauveränderung eröffne sich für die Beschwerdeführerin nunmehr die Möglichkeit, neuerlich die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes geltend zu machen, welches darin liege, daß die Gebäudehöhe über der für Gebäude der Bauklasse II zulässigen Höhe liege. Auch aus diesem Grund spreche sie sich gegen die Erteilung der Baubewilligung aus. Die mitbeteiligten Bauwerber erklärten, daß im Bereich des Stiegenhauses zwar die Außenmauern abgetragen, jedoch die Fundamente des Altbestandes erhalten geblieben seien. Der Bauwuch sei nicht verändert worden, das habe ja beim Lokalausganschein nachgewiesen werden können.

In der Folge holte der Magistrat der Stadt Krems an der Donau ein Gutachten zur Frage ein, ob hinsichtlich des Zubaues, der in einem seitlichen Abstand von 2,05 m von der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführerin liegt, und der (in verkürzter Form) bereits Gegenstand der Baubewilligung vom 29. Juni 1993 war, im gegenständlichen Fall von den Bestimmungen des § 21 Abs. 4 Nö. BauO 1976 abgewichen werden könne und die Ausnahmeregelung des § 21 Abs. 10 Nö. BauO anzuwenden sei.

Mit Gutachten vom 7. Juni 1995 führte der Gutachter aus, bei einer Eingrenzung des vergleichbaren Umgebungsbereiches zwischen den Straßenzügen Missongasse (gebogen verlaufend und daher zwei Seiten abdeckend), Am Exerzierplatz und Rechte Kremszeile seien ca. 45 Bauplätze vorhanden, wovon nur zwei bisher nicht verbaut seien. Einer weise die geschlossene Bauweise auf, und fünf die gekuppelte Bauweise. Auf den übrigen Bauflächen sei die offene Bauweise gegeben, wobei allerdings in 20 Fällen ein seitlicher Abstand unter 3 m nachzumessen sei (Bauwiche zwischen 0,80 m bis 2,97 m), also Seitenabstände bestünden, die den heutigen gesetzlichen Bestimmungen nicht mehr entsprächen. Das Wohnhaus Missongasse 47 stelle insbesondere mit seiner Bauweise und Situierung für den in Betracht gezogenen Baubestand einen integrierenden Bestandteil dar und sei für das Stadtbild dieses zusammenhängenden Ortsgebietes ein charakteristisches Element. Aufgrund des Ergebnisses der Ermittlungen sei festzustellen, daß schmale seitliche Bauwiche mit einer Breite unter 3 m ein spezifisches Charakteristikum dieses Stadtteiles in der Umgebung des Hauses Missongasse 47 darstellten. Vom Standpunkt der Wahrung des Stadtbildes her sei daher die Neuerrichtung des Hauseinganges an der gleichen Stelle, an der sich der Hauseingang des Altbestandes befunden habe, nämlich im Abstand von 2,05 m zur Grundgrenze, als erforderlich anzusehen. Die Wiedererrichtung dieses Bauteiles an dieser Stelle stelle einen Beitrag zur Erhaltung des Charakters der Bebauung des betroffenen, zusammenhängend bebauten Stadtteiles dar, sodaß im Sinne des § 21 Abs. 4 im Zusammenhalt mit § 21 Abs. 10 Nö. BO 1976 von der Einhaltung des derzeit gesetzlichen Bauwuchs von mindestens 3 m abgewichen werden könne.

Mit Eingabe vom 14. September 1995 zog die Beschwerdeführerin ihren Devolutionsantrag, soweit er den Baustop betraf, zurück; ihre Einwendungen in der Verhandlung vom 9. November 1994 hielt sie ausdrücklich aufrecht.

In der Verhandlung vom 21. November 1995 wurde das Gutachten erörtert; in bezug auf den Brandschutz führte der Amtssachverständige aus, daß durch die neuen geplanten Öffnungen in der ostseitigen Außenmauer keine Gefährdung für das Anrainergrundstück zu erwarten sei. Da dieses Bauwerk einen Abstand von 2 m zur Anrainergrundgrenze aufweise, sei es nicht als äußere Brandwand im Sinne des § 35 Nö. BO 1976 anzusehen. Die Beschwerdeführerin beantragte eine Frist von 10 Tagen für eine Stellungnahme. Die ihr gewährte Frist ließ die Beschwerdeführerin insofern ungenützt, als sie in ihrem Schreiben vom 30. November 1995 bloß den an die Bauwerber gerichteten Vergleichsvorschlag vorlegte und für den Fall der Nichtannahme eine Äußerung zum Gutachten ankündigte.

Mit Bescheid vom 5. Februar 1996 erteilte der Magistrat der Stadt Krems an der Donau den Mitbeteiligten die beantragte (nachträgliche) Baubewilligung für die Abweichungen gegenüber der mit Bescheid vom 29. Juni 1993 erteilten Baubewilligung.

In der Berufung gegen diesen Bescheid brachte die Beschwerdeführerin vor, aus dem Gutachten des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 7. Juni 1995 ergebe sich, daß nach dem gültigen Bebauungsplan die offene Bebauung einzuhalten sei, bei der Bestimmung des § 21 Abs. 10 Nö. BauO handle es sich um eine Ausnahmebestimmung. Es dürfe nach dieser Bestimmung von der Anordnung eines seitlichen Bauwuchs von mindestens 3 m nur dann abgesehen werden, wenn der Charakter der Bebauung einer Schutzzone, eines Altortgebietes sowie eines zusammenhängend bebauten Ortsgebietes sonst verloren gehen würde. Dieses Erfordernis ergebe sich jedoch nicht aus dem Befund und Gutachten des Planungsamtes des Magistrates der Stadt Krems an der Donau vom 7. Juni 1995. Nach dem Befund fänden sich im Umgebungsbereich der zu

bebauenden Parzelle ungefähr 45 Bauplätze, von welchen zwei unverbaut seien, einer eine geschlossene Bauweise aufweise und fünf die gekuppelte Bauweise. Von den restlichen 38 Bauplätzen seien 18 unter Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes verbaut, bei 20 Bauplätzen würde der gesetzliche Mindestabstand um 2,2 m bis 0,03 m unterschritten. Daraus ergebe sich, daß eben kein gemeinsames Merkmal (Charakteristikum im Umgebungsbereich des zu bebauenden Grundstückes) aufgrund der gegebenen Bebauung in bezug auf die Einhaltung des seitlichen Bauwuchs gegeben sei. Es bestehe aus diesem Grund auch keine Notwendigkeit, ein Charakteristikum in bezug auf diese Art der Bebauung aufrecht zu erhalten. Ihre Einwendungen hinsichtlich der Verletzung der Gebäudehöhe seien zu Unrecht zurückgewiesen worden, weil im Hinblick auf die Niveauveränderung eine Änderung der Gebäudehöhe aufgetreten sei, sodaß sich die Beschwerdeführerin in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht durch Überschreitung der gemäß § 22 Nö. BauO festgelegten Gebäudehöhe als beeinträchtigt erachte.

Mit Bescheid vom 28. Mai 1996 wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid vom 5. Februar 1996 ab. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten ohne Gegenschrift vor; die Mitbeteiligten erstatteten eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zur behaupteten Unzuständigkeit der belangten Behörde:

Die Beschwerdeführerin hat einen Devolutionsantrag lediglich hinsichtlich ihrer Anträge vom 19. Juli 1994 eingebracht und diesen in der Folge zum Teil zurückgezogen. Abgesehen davon, daß die Beschwerdeführerin hinsichtlich des anhängigen und auch hier gegenständlichen Ansuchens um Baubewilligung keinen Devolutionsantrag gestellt hat, wäre ein solcher Antrag von der Behörde zurückzuweisen gewesen, weil der Nachbar im Baubewilligungsverfahren die Untätigkeit der Baubehörde nur im Berufungsverfahren geltend machen kann, da eine Verletzung seiner Rechte erst durch die Baubewilligung eintreten kann (siehe die Nachweise bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁵, 186).

Eine Rechtswidrigkeit des Inhaltes erblickt die Beschwerdeführerin in dem Umstand, daß durch den seitlichen Zubau, in dem die Stiegenanlage geändert wird, der Seitenabstand von mindestens 3 m, der gemäß § 21 Abs. 4 Nö. BauO 1976 einzuhalten sei, nicht eingehalten werde.

Gemäß § 21 Abs. 10 der Nö. BauO 1976 in der Fassung der Novelle LGBl. 8200-9 (im Folgenden: BO) kann von der Bestimmung des Abs. 4 (Bauwuch) unter Bedachtnahme auf § 47 abgewichen werden, wenn es

1. zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist oder

2. die Geländebeschaffenheit erfordert.

In beiden Fällen muß jedoch der Abstand so festgesetzt werden, daß die Instandsetzung des Gebäudes gewährleistet ist und keine sanitären oder feuerpolizeilichen Bedenken bestehen.

In seinem Gutachten vom 7. Juni 1995 hat der Amtssachverständige den im Umgebungsgebiet vorhandenen Baustand beschrieben, die Beschreibung findet in einem im Akt einliegenden Mappenauszug ihre Bestätigung. Danach sind im Beurteilungsbereich ca. 45 Bauplätze vorhanden, wovon zwei nicht verbaut sind, einer die geschlossene Bauweise und fünf die gekuppelte Bauweise aufweisen. Auf den übrigen Bauflächen ist die offene Bauweise gegeben, wobei in 20 Fällen ein seitlicher Abstand unter 3 m nachzumessen ist und dort die Bauwiche zwischen 0,80 m bis 2,97 m betragen. Der Altbestand des zwischenzeitlich abgetragenen Zubaus des Wohnhauses lag mit seinem Eingang, so wie nunmehr geplant, gleichfalls in einem Abstand von 2,05 m von der Grundstücksgrenze zur Beschwerdeführerin.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag, ausgehend von der im Akt einliegenden Ablichtung des Mappenauszuges, eine Unrichtigkeit der Befundaufnahme nicht zu erkennen. Die Beschwerdeführerin irrt, wenn sie in der Beschwerde ausführt, daß in etwa bei 50 % der in Frage kommenden Fälle der seitliche Bauwuch nicht eingehalten werde. Aus dem Befund des Sachverständigen und der beiliegenden Mappenablichtung geht nämlich hervor, daß auch auf dem geschlossen verbauten Grundstück sowie auf den fünf, in gekuppelter Bebauungsweise bebauten Grundstücken der seitliche Mindestabstand nicht eingehalten wird, sodaß den 20 Bauplätzen, bei denen der erforderliche Seitenabstand unterschritten wird, noch sechs Bauplätze zuzuzählen sind, womit (abgesehen von den zwei unbebauten Grundstücken) 18 Bauplätze, bei welchen der gesetzliche Mindestseitenabstand eingehalten wird, 26 Bauplätze gegenüberstehen, bei welchen dies nicht der Fall ist. Ausgehend von diesem Befund und dem Umstand, daß auch der Altbestand den Abstand von 2,05 m zur Nachbargrenze eingehalten hat, kann das Gutachten des Amtssachverständigen, wonach schmale seitliche Bauwiche mit einer Breite unter 3 m ein spezifisches Charakteristikum dieses Stadtteiles darstellten, nicht als unschlüssig erkannt werden. Die belangte Behörde hat zu Recht dieses Gutachten, dem die Beschwerdeführerin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist, ihrer Bescheidbegründung zugrundegelegt.

Bei dieser Sach- und Rechtslage, die also die Festsetzung eines seitlichen Bauwuchs von nur 2,05 m rechtfertigt, ist es auch unerheblich, ob beim Bauvorhaben ein Balkon oder eine Terrasse errichtet wird, da der Teil des Gebäudes, in dem diese baulichen Maßnahmen verwirklicht werden, eben nicht im Seitenabstand liegt.

In Bezug auf die behauptete Nichteinhaltung der Gebäudehöhe ist Folgendes festzustellen:

Eine Änderung der Gebäudehöhe war nicht Gegenstand des Bauansuchens vom 29. August 1994, sie war auch nicht Gegenstand der erteilten Baubewilligung. Die oberste Höhe des Tonnendaches hat, bezogen auf die Straßenfluchtlinie, ebenso wie die Höhe des Zubaus keine Änderung erfahren. Beantragt und bewilligt wurde lediglich eine Änderung des Niveaus des zum Seitenabstand (zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin) gelegenen anschließenden Geländes um 20 cm gegenüber der ursprünglichen Einreichung. Dieser Niveauunterschied wird durch die geänderte Stiegenführung ausgeglichen.

Die Gebäudehöhe wird, wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt, gemäß § 22 Abs. 1 BO ermittelt. Sie ist demnach nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu bemessen. Da nun das Niveau des Geländes im Seitenabstand zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin gegenüber der ursprünglichen Bewilligung vom 29. Juni 1993 um 20 cm angehoben wird, jedoch die Firsthöhe, bezogen auf das Straßenniveau, unverändert bleibt, ergibt sich damit keine Vergrößerung der Gebäudehöhe, bezogen auf die der Beschwerdeführerin zugekehrte Front, sondern eine Verminderung dieser Gebäudehöhe, eben um jene 20 cm, um die das anschließende Gelände angehoben wurde. Da die Gebäudehöhe als solche weder Gegenstand der Einreichung noch der Baubewilligung war und im nunmehr bewilligten Plan keine Veränderung gegenüber dem Straßenniveau eingetreten ist, hat sich entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht die Möglichkeit eröffnet, wegen der Anhebung des Niveaus eine allenfalls dem ursprünglichen Baubewilligungsbescheid vom 29. Juni 1993 anhaftende Rechtswidrigkeit in Bezug auf die Festsetzung der Gebäudehöhe des Tonnendaches aufzugreifen.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Kostenzuspruch gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das Mehrbegehren der Mitbeteiligten für nicht erforderliche Stempelgebühren war abzuweisen.

Wien, am 23. Februar 1999