

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

11.12.2001

Geschäftszahl

2001/05/0631

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Enzlberger-Heis, über die Beschwerde des Dr. K N und der M N in W, vertreten durch Kosch & Partner, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, Hauptplatz 31, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Wiener Neustadt vom 27. Juni 2001, Zl. RB/242-2000, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, in Wien V, Margaretengürtel 36-40), zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Die Beschwerdeführer haben der Stadt Wiener Neustadt Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- (EUR 331,75) und der mitbeteiligten Partei S 360,-- (EUR 26,16) binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit einem am 4. August 2000 bei der Behörde eingelangten Ansuchen beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Stiegenhäusern und 24 Wohnungen sowie Garagen für 10 PKW Abstellplätze und 14 PKW Abstellplätze im Freien auf den Grundstücken Nr. 4811/47, 4811/48, EZ 10392, 7867, KG 23443 (Neunkirchner Straße 45-47). Die Beschwerdeführer sind Eigentümer des unmittelbar seitlich an das zu bebauende Grundstück angrenzenden Grundstückes Neunkirchner Straße 43.

In der über das Ansuchen durchgeführten mündlichen Verhandlung wendeten die Beschwerdeführer ein, das Bauvorhaben liege im unregelmäßigen Baulandbereich. Der geplante Neubau entspreche nicht der Anordnung und der Höhe der sichtbaren angrenzenden Bauwerke. Auf Grund der Anordnung der Abstellplätze und Abstellflächen im hinteren Bereich des Grundstückes sei mit erheblichen Emissionen zu rechnen.

In einer Stellungnahme des Referates für Stadt- und Raumplanung vom 9. Jänner 2001 war ausgeführt worden, unter Berücksichtigung eines Lichteinfalles von 45 Grad auf Hauptfenster weiterer Gebäude und unter der Annahme einer Parapethöhe von 1 m für diese Fenster sei bei der projektierten Gebäudehöhe von etwa 17,50 m ein Abstand von 16,50 m zu anderen Hauptgebäuden einzuhalten. Wie aus dem Lageplan ersichtlich sei, sei - auf Grund der Parzellenstruktur - vom Grundstück des Projektanten aus lediglich für eine entsprechende Belichtung zulässiger Gebäude auf dem Grundstück Nr. 4811/67 zu sorgen. Eine Beeinträchtigung der Belichtung unter 45 Grad auf zulässige Hauptfenster auf diesem Grundstück sei keinesfalls gegeben, da der dafür notwendige Abstand zum projektierten Gebäude von 16,50 m allein schon durch dessen Entfernung zur Grundgrenze gegeben sei, der Abstand des der hinteren Grundgrenze am nächsten liegenden Gebäudeteiles zur Grenze des Grundstückes Nr. 4811/67 betrage gemäß Einreichplan 19,71 m. Die projektierte Höhe des der Grundgrenze am nächsten liegenden Gebäudeteiles betrage 17,5 m.

In einer Anlage wurden sämtliche Häuser aus dem Umkreis von ca. 200 m vom zu bebauenden Grundstück unter Angabe der Höhenmaße aufgelistet.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt vom 21. November 2000 wurde der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung erteilt. Auf Grund einer gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung u.a. der Beschwerdeführer hat der Stadtsenat der Stadt Wiener Neustadt mit Bescheid vom 1. Februar 2001 den erstinstanzlichen Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Verfahrensergänzung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Baubehörde erster Instanz verwiesen. Die Einholung einer Stellungnahme des

Amtsachverständigen für Ortsbildfragen ergänzenden Gutachtens zur Beurteilung des Bauvorhabens unter Anwendung der Bestimmung des § 54 der NÖ Bauordnung 1996 und die Durchführung einer weiteren mündlichen Verhandlung seien unvermeidlich.

In einer Stellungnahme vom 8. März 2001 führte der Vertreter des Referates für Stadtplanung aus, im Bereich zwischen der Neunkirchner Straße ab Kreuzung Gymelsdorfer Straße bis zur Kreuzung Hallengasse sei die Baustruktur einheitlich in Höhenentwicklung und Baumassen, werde aber durch Baulücken unterbrochen. Im restlichen zu bewertenden Bereich sei die Struktur heterogener und zum Teil durch Bauten provisorischen Charakters und niedrige Betriebsgebäude gekennzeichnet. Eindeutig erkennbar sei jedoch für den gesamten Umgebungsbereich ein städtisch erscheinender Charakter mit geschlossen wirkender Anordnung der Hauptgebäude mit Gebäudehöhen, die je nach Alter der Bauten (und damit verbundenen unterschiedlichen Geschosshöhen) mindestens drei bis zu sechs Vollgeschosse beinhalten (Gebäudehöhen bis über 17 m). Diese Gebäudehöhen bzw. die Anzahl der Geschosse erschienen im Hinblick auf die Stadtkernnähe, die Bedeutung der Verkehrsfläche (Bundesstraße) sowie die Breite der Verkehrsfläche (ca. 26 m) durchaus angemessen und ortsbildverträglich. Das Projekt sei durch einen symmetrischen Baukörper durchgehend von einer seitlichen Nachbargrenze (Liegenschaft der Beschwerdeführer) zur zweiten seitlichen Nachbargrenze (Liegenschaft Neunkirchner Straße 49) geplant. Das projektierte Gebäude schließe an die Nachbarobjekte an der Straßenfluchtlinie ohne Vorgarten an und springe im mittleren Gebäudeteil gestaffelt zurück. Das Projekt zeige weiters eine symmetrische Staffelung in der Höhenentwicklung. An der rechten Grundstücksgrenze (zur Liegenschaft Neunkirchner Straße 49) gleiche sich die Höhe an die Traufe des Nachbargebäudes an und springe im Mittelteil gestaffelt auf ca. 17,60 m. Das Projekt sei fünf- bis sechsgeschossig geplant, wobei das unterste Geschoss als Sockelgeschoss erkennbar sei und ausschließlich Garagen und Gemeinschaftsräume beinhalte. Die Straßenfassade zeige in den an die Nachbarobjekte angrenzenden Teilstücken gaupenähnliche Erweiterungen. An der Gartenseite seien Balkone geplant. Wie wohl auch der Straßenraum im gegenständlichen Bereich einen "unfertigen", teilweise auch heterogenen Eindruck hinterlasse, sei dem vorliegenden Projekt sowohl in Proportionierung als auch in der Charakteristik seiner Gestaltung ein durchaus ausgewogenes Verhältnis zur Struktur des bestehenden Baubestandes und den dabei angewandten Gestaltungsprinzipien zu bescheinigen. Das moderate Rückspringen des mittleren Gebäudeteiles über die ansonsten starre Straßenfront werde als willkommene Abwechslung und Auflockerung des Straßenbildes begrüßt. Auswirkungen des Bauvorhabens über seinen lokalen Bereich hinaus - etwa Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder Beeinträchtigung stadtprägender Bauwerke (zB Wasserturm) - seien wegen seiner innerörtlichen Lage und der geplanten Höhenentwicklung auszuschließen.

Dieser Stellungnahme ist eine Fotodokumentation angeschlossen.

In der Verhandlung vom 9. März 2001 wiederholten die Beschwerdeführer ihr bisheriges Vorbringen.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt vom 3. April 2001 wurde der mitbeteiligten Partei neuerlich die beantragte Baubewilligung erteilt. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung u.a. der Beschwerdeführer wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 27. Juni 2001 als unbegründet abgewiesen. Die eingeholten Gutachten hätten konkrete Feststellungen über den Beurteilungsraum sowie konkrete Angaben über die Höhen (der Gebäude) im Beurteilungsraum getroffen. Ein auffallender Widerspruch des projektierten Bauvorhabens zur bestehenden Bebauung werde in den schlüssigen Gutachten eindeutig verneint. Im Falle einer geschlossenen Bebauung könne sich ein Nachbar bei Beurteilung des "auffallenden Widerspruches" zur bestehenden Bebauung nicht durch die Kupplung auf seiner Seite beschwert erachten, da nur subjektiv-öffentliche Nachbarrechte in Bezug auf die Einhaltung eines Abstandes gegenüber seinem Grundstück geltend gemacht werden könnten. Eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles könne auf Grund der geschlossenen Bebauungsweise von den Eigentümern der seitlich angrenzenden Grundstücke (Grundstück Nr. 4811/46 = Grundstück der Beschwerdeführer und Grundstück Nr. 4811/49) nicht geltend gemacht werden. Auf Grund der Ausführungen im angeführten Gutachten sei als erwiesen anzusehen, dass der Lichteinfall auf die Hauptfenster der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werde.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat hierüber in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Die Beschwerdeführer erachten sich durch den Bescheid in ihrem Recht auf Einhaltung der zulässigen Höhe verletzt. Auf Grund der größeren Gebäudetiefe sei ein Lichteinfall vom Süden auf das Objekt Neunkirchner Straße 43 nicht mehr gegeben.

Gemäß § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 in der hier anzuwendenden Fassung LGBI. 8200-6 werden subjektiv-öffentliche Rechte begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBI. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBI. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4)

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben, gewährleisten und über

3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, werden die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im § 6 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996 taxativ aufgezählt (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 4. September 2001, Zl. 2001/05/0037, und die dort zitierte hg. Vorjudikatur). Hinsichtlich der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe, des Bauwuchs, der Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässiger Höhe wird dem Nachbarn gemäß § 6 Abs. 2 Z. 3 der NÖ BauO 1996 lediglich insofern ein Mitspracherecht eingeräumt, als diese Bestimmung der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster seines bewilligten oder bewilligungsfähigen Gebäudes dienen (vgl. auch dazu das o.a. Erkenntnis vom 4. September 2001).

Da das neue Gebäude in der geschlossenen Bebauungsweise errichtet wird und seitlich an das Gebäude der Beschwerdeführer straßenseitig unmittelbar angrenzt, kann die Gebäudehöhe des projektierten Gebäudes die ausreichende Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) an der Straßenseite der zulässigen bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude der Beschwerdeführer nicht beeinträchtigen. Inwiefern das geplante Gebäude infolge der ca. 1,50 m größeren Gebäudetiefe des projektierten Gebäudes an der gartenseitigen Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer geeignet sein sollte, eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster der zulässigen bestehenden bewilligten oder zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude der Beschwerdeführer zu beeinträchtigen, wird in der Beschwerde nicht ausgeführt. Auch im Verwaltungsverfahren haben die Beschwerdeführer konkrete Ausführungen zur befürchteten Beeinträchtigung des Lichteinfalles unterlassen. Sie sind damit dem Gutachten des Sachverständigen, in dem ausgeführt wurde, dass der Lichteinfall von Nachbargebäuden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird, nicht entgegengetreten, sodass die belangte Behörde auf Grund des schlüssigen Gutachtens zu Recht davon ausgehen konnte, dass der Lichteinfall von 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird. Das unsubstantiierte Vorbringen in der Beschwerde, der Lichteinfall vom Süden sei nicht gewährleistet, vermag eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht darzutun und ist insbesondere nicht geeignet, an der Schlüssigkeit der im Akt einliegenden Gutachten Zweifel zu erwecken.

Entgegen dem Beschwerdevorbringen steht den Beschwerdeführern ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung eines ausgewogenen Verhältnisses des Bauprojektes zur Struktur des bestehenden Baubestandes (§ 56 NÖ BauO 1996) insoweit nicht zu, als damit Fragen des Stadtbildes berührt werden (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 17. Februar 1994, Zl. 93/06/0164, u.a.).

Die Beschwerderüge, die Pläne seien nicht ausreichend, es fehlten verschiedene Ansichten, vermag eine Verletzung von Anrainerrechten nicht darzutun. Jene Schnitte und Ansichten, die gemäß § 19 NÖ BO erforderlich sind, um die Zulässigkeit des Bauvorhabens zu beurteilen, liegen im Akt ein. Inwiefern diese Planunterlagen nicht geeignet seien sollten, den Beschwerdeführern jene Informationen zu vermitteln, die sie zur Beurteilung allfälliger Verletzungen ihrer Rechte benötigen, wird in der Beschwerde nicht näher dargelegt und ist auch nicht nachvollziehbar.

In der Beschwerde wird ausgeführt, die gegenständliche Liegenschaft sei an die mitbeteiligte Partei von der Stadt Wiener Neustadt verkauft worden. Es sei also nicht zu leugnen, dass die Stadt am Verkauf bzw. an der Bewilligung des Projektes ein großes Interesse habe. Gleichzeitig habe sich die Behörde jedoch eines Sachverständigen bedient, der die Funktion des Referatsleiters des Referates Stadt- und Raumplanung des Magistrates Wiener Neustadt bekleide. Es sei wohl nicht daran zu zweifeln, dass auf den Schultern des hier herangezogenen Sachverständigen der Druck laste, dass bei Abgabe eines negativen Gutachtens das gegenständliche Projekt unter Umständen ad acta gelegt werden müsste.

Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt ausgeführt, dass aus dem Umstand, dass ein Sachverständiger Bediensteter jener Gebietskörperschaft ist, die im Verfahren als Partei beteiligt ist, ein Befangenheitsgrund nicht abgeleitet werden kann (vgl. dazu u.a. das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 1994, Zl. 93/06/0212). Sachliche Bedenken gegen die erstellten Gutachten bzw. gegen den sich darauf gründenden Bescheid haben sich jedenfalls nicht ergeben, sodass selbst die behauptete Befangenheit keinen wesentlichen Verfahrensmangel darstellen würde.

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

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

Da die mitbeteiligte Partei nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten war, gebührte ihr kein Ersatz des Schriftsataufwandes (§ 49 Abs. 1 VwGG idF der Novelle BGBl. I Nr. 88/1997).

Wien, am 11. Dezember 2001