

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

24.11.2008

Geschäftszahl

2005/05/0363

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des A M in W, vertreten durch Dr. Wolfgang Reinold, Rechtsanwalt in 1060 Wien, Köstlergasse 11, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems vom 21. Oktober 2005, Zl. MD-F-1/2005/Mag.Li/R, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Dr. M F in K, vertreten durch Dr. Christoph Brenner, Dr. Alexander Riel und Mag. Severin Perschl, Rechtsanwälte KEG in 3500 Krems, Utzstraße 7), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Stadt Krems hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.101,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1.1. Mit Eingabe vom 11. April 2005 beantragte die mitbeteiligte Partei (Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Objektes "Am Steindl 8" sowie die Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Nr. 871 und 3078/20, EZ 2923, KG Krems. Über dieses Ansuchen wurde eine mündliche Bauverhandlung am 30. Mai 2005 durchgeführt, in der der Beschwerdeführer als Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstückes Nr. 870 Einwendungen erhob. Er führte aus, da kein Bebauungsplan vorliege, gälten im Planungsgebiet die Gegebenheiten des optischen Bezugsbereiches: Vorwiegend eingeschossige Bebauung jedoch noch im optischen Bezugsbereich, sowohl im Westen wie auch im Osten ein zweigeschoßiges Gebäude. Somit gälten die Traufenlinien dieser beiden zweigeschoßigen Bauten als Höhenbezugspunkt für die Fassade. Das westliche Gebäude habe eine ungefähre Traufenhöhe von 6,50 m und das östliche eine Traufenhöhe von ca. 7 m, somit scheine eine theoretische Traufenhöhe von 6,75 m als gerechtfertigt. Die übliche Gebäudeform habe eine Trakttiefe von 5 m bis 6 m, der geplante Neubau annähernd 10 m. Das geplante Gebäude bestehe aus drei Hauptgeschoßen, wobei der zweite Stock etwas zurückgesetzt in das zulässige Lichtraumprofil eingreife. Einspruch erhoben werde gegen die Ausführung der westseitigen Brandmauer, die für den Beschwerdeführer de facto dreigeschoßig erscheine (9,93 m Höhe). Das eingereichte Projekt sei entsprechend den Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (NÖ BO), LGBl Nr. 8200, umzuplanen.

Nach der mündlichen Verhandlung am 30. Mai 2005 erstattete der bautechnische Amtssachverständige ein Gutachten vom 14. Juni 2005. Darin wird als Befund festgehalten, die zu bebauenden Liegenschaften lägen nach dem verbindlichen Flächenwidmungsplan innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet, würden vom Süden her über das öffentliche Gut "Am Steindl" aufgeschlossen und seien in geschlossener Bauweise bebaut, wobei derzeit durch den Bestand hauptsächlich die Parzelle Nr. 871 und nur teilweise die Parzelle 3078/20 bebaut sei. Dies gelte auch für die angrenzenden Anrainerliegenschaften und auch für alle Liegenschaften nördlich des Straßenzuges, die in geschlossener Bauweise als Bestand gegeben seien. Weiters sei festzuhalten, dass der vorhandene Baubestand unmittelbar an der Straßenfluchtlinie im Charakter einer Ortskernverbauung seinerzeit errichtet worden und auch in dieser Form, trotz Umbaumaßnahmen im Bereich der Anrainerprojekte in der Vergangenheit, erhalten sei. Auf dem gegenständlichen Grundstück sei derzeit ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach in traufenständiger Bauweise vorhanden, wobei diese Bauweise und Bebauungshöhe auch auf den Anrainergrundstücken unmittelbar neben dem Bauplatz in gleicher Form und Höhe vorhanden seien. Die

Traufenhöhe bewege sich in diesem Bereich vom Straßenniveau aus gemessen bei 4,40 m (den Plänen entnommen). Im Verlauf des Straßenzuges bestünden bereits bei den übernächsten bebauten Liegenschaften zweigeschoßige Objekte, wobei hier eine Traufenhöhe von 7,80 m (den Plänen entnommen) vorhanden sei (Parzellen-Nr. 872, 854, 869, 868/1 und 868/2 alle KG Krems). Der Beurteilungsraum werde mit dem nordseitigen Verlauf des Straßenzuges "Am Steindl" Parzelle 3078/12, KG Krems, der westseitigen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 868/2 und der ostseitigen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 854 eingegrenzt, weil nur dieser bebaute Bereich vom öffentlichen Raum sowie auch vom gegenüberliegenden Ortskern der Stadt Krems in Erscheinung trete. In Bezug auf die Bauweise werde das Beurteilungsgebiet wie vorbeschrieben, in weiterer Folge mit der östlichen Straßenfluchtlinie der Steindlstraße, dem südlichen Verlauf der Verkehrsfläche Am Steindl und dem östlichen Verlauf der Parzellen 872, 3078/17 und 854 eingegrenzt. Das Bauvorhaben solle in geschlossener Bauweise errichtet werden, ein Erdgeschoß mit Pkw-Einstellraum, Kellerräumen und Technikraum, ein Obergeschoß sowie ein zurückgesetztes Dachgeschoß enthalten. Im Bereich der Straßenfluchtlinie solle das Gebäude eine Höhe bis zur Traufenlinie (Decke über dem ersten OG) von 6,13 m aufweisen. Das Dachgeschoß werde von der Straßenfluchtlinie 2,03 m zurückversetzt angeordnet und weise eine Firsthöhe von 9,99 m auf, wobei jedoch bedingt durch den erheblichen Dachvorsprung die Gebäudehöhe im Dachdurchtrittsbereich der Fassade eine Höhe von 9,70 m aufweise. Im Bereich der Außenmauer des westseitigen Anrainergebäudes auf der Parzelle des Beschwerdeführers sei eine öffnungslose Außenmauer vorhanden, die in einem Abstand von 1,5 m (laut Plan) von der Grundgrenze entfernt sei und von dieser durch den Hauszugang getrennt werde.

Darauf stützte der Sachverständige im Wesentlichen folgendes Gutachten bzw. folgende Beurteilung: Bei dem gegenständlichen Vorhaben handle es sich um ein Einfamilienhaus, welches innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet zulässig sei und im Hinblick auf die geschlossene Bauweise mit dem Anbau an die Straßenfluchtlinie der Umgebung, die zur Beurteilung herangezogen wurde, entspreche. Im Straßenzug seien wechselnde Gebäudehöhen vorhanden, wobei die maximale Bauklasse II bei einer Gebäudehöhe von maximal 8 m als bestehend gelte und zur Beurteilung heranzuziehen sei. Lege man nach den Beurteilungsrichtlinien für die Gebäudehöhe an der Straßenfront die zulässige Höhe von 8 m und in der Folge unter 45 Grad einer fiktiven Dachneigung den zu bebauenden Bereich durch diese Linien fest, so rage über diese Linie nur der Dachvorsprung des zurückgesetzten Dachgeschoßes und kein Gebäudeteil. Damit liege der neue Bau innerhalb der möglichen Bebauungshöhe, also im Rahmen der Bauklasse II, wie auch die bereits vorhandenen Objekte. Bei der Beurteilung von eventuellen Beeinträchtigungen durch Belichtung von Hauptfenstern auf Anrainergrundstücken (wie im unregelmäßigen Bereich gefordert) habe ermittelt werden können, dass keine Hauptfenster vorhanden seien, sodass sich keine Auswirkungen ergäben und damit eine weitere Begründung entfallen könnte. Durch das geplante Bauvorhaben würden weder subjektiv-öffentliche Anrainerrechte im Hinblick auf die Belichtung von bestehenden Hauptfenstern (zu ergänzen: beeinträchtigt) noch entstände ein Widerspruch zur umgebenden Bebauung im Hinblick auf die Bauweise und Gebäudehöhe.

Dieses Gutachten wurde sowohl dem Beschwerdeführer als auch der mitbeteiligten Partei mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Kenntnis gebracht. Innerhalb der eingeräumten Frist führte der Beschwerdeführer aus, dass § 54 NÖ BO nicht nur den Lichteinfall für Hauptfenster bestehender Gebäude regle, sondern ausdrücklich von Hauptfenstern zulässiger Gebäude spreche. Im vorliegenden Fall gelte somit, dass der Beschwerdeführer das Recht habe, in drei Meter Entfernung von der Grundgrenze zum Grundstück der Bauwerberin ein Bauwerk mit Aufenthaltsräumen zu errichten und diese mit zur Grundgrenze gerichteten Hauptfenstern zu belichten. Bei einer angenommenen Parapethöhe von 85 cm hätte die mitbeteiligte Partei somit das Recht, an der Grundgrenze eine Brandmauer mit einer Höhe von 3,85 m zu errichten. Im Falle eines Abrückens der Mauer von der Grundgrenze um 3 m ergebe sich eine maximale Höhe von 6,85 m. Die Höhenentwicklung der Brandmauer zum bestehenden Straßentrakt in einer Tiefe von ca. 5,5 m falle nicht unter diese Restriktionen. Der Beschwerdeführer sei nicht bereit, auf seine in der NÖ BO garantierten Rechte auf Lichteinfall zu verzichten, und erhebe Einspruch gegen die projektierte Brandmauer gegen seinen Hofbereich.

In der Folge erstattete der Amtssachverständige ein ergänzendes Gutachten vom 22. Juni 2005, in dem er im Wesentlichen die Lage der vorhandenen Hauptfenster auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers beschrieb und ausführte, auf Grund der ermittelten Entfernung der vorhandenen Hauptfenster im Seitentrakt des Anwesens des Beschwerdeführers und der daraus resultierenden ausreichenden Belichtung der vorhandenen Fenster werde der in § 54 NÖ BO garantierte Lichteinfallswinkel für bestehende Hauptfenster erfüllt. Eine mögliche zukünftige Verbauung des derzeit vorhandenen Innenhofs (Zubau) stelle keinen Anspruch zur Belichtung von Seiten des Grundnachbarn dar. Nach Vorhalt dieses ergänzenden Gutachtens verwies der Beschwerdeführer neuerlich darauf, dass seiner Ansicht nach ein Aufenthaltsraum in 3 m Entfernung von der Grundgrenze im Hofbereich seiner Liegenschaft zulässig sei. Dieses zulässige Hauptfenster dürfe durch den Bau am Nachbargrundstück nicht um seinen Lichteinfall unter 45 Grad gebracht werden.

Mit Bescheid vom 20. Juli 2005 wurde der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass weder der Lichteinfallswinkel von Hauptfenstern zulässiger Gebäude durch das Bauprojekt beeinträchtigt werde noch andere subjektiv-öffentliche Rechte verletzt würden. Der Beschwerdeführer habe keinerlei Anträge auf Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus mit Hauptfenstern gestellt. Es gebe auch keine rechtskräftige Baubewilligung für ein derartiges Bauvorhaben.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung, wobei er zusammengefasst ausführte, dass im Zuge des Ermittlungsverfahrens nicht auf seine Einwendungen eingegangen wurde, insbesondere sei auf eine zulässige künftige Bebauung nicht eingegangen worden.

1.2. Die belangte Behörde hat - unter Hinweis darauf, dass die Erstbehörde entgegen der NÖ BO die Auswirkungen möglicher, rechtlich zulässiger Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nicht beurteilt habe - ein ergänzendes Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen eingeholt. Nach Befundaufnahme und Darstellung von Planskizzen führte der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 15. September 2005 aus, durch das geplante Bauvorhaben würden weder (zu ergänzen: Beeinträchtigungen für) subjektiv-öffentliche Anrainerrechte im Hinblick auf die Belichtung von bestehenden Hauptfenstern noch ein Widerspruch zur umgebenden Bebauung im Hinblick auf die Bauweise und Gebäudehöhe gegeben sein. Eine zukünftige Erweiterung durch Um- und Zubauten auf dem Grundstück des Beschwerdeführers sei grundsätzlich möglich und werde durch den geplanten Neubau im Hinblick auf die Belichtungsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Es sei möglich, dass bei einem Zu- und Umbau auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers Hauptfenster nach Norden hin zur Parzelle 3078/27 ausgerichtet würden. Weiters bestehe auch die Möglichkeit, den gesamten bestehenden Baukörper aufzustocken, ohne dass dadurch zukünftige zulässige Hauptfenster beeinträchtigt würden. Im Hinblick auf die geschlossene Bauweise stelle das nunmehr gegenständliche Anrainergebäude mit der Feuermauer für zukünftige Bauvorhaben eine Verbesserung dar, da dadurch die Problematik der Belichtung zukünftiger zulässiger Hauptfenster nicht mehr gegeben sei.

Zu diesem Gutachten führte der Beschwerdeführer aus, er halte weiterhin seinen Einspruch aufrecht, weil auch im ergänzenden Gutachten nicht auf seine Argumente zu § 54 NÖ BO eingegangen worden sei.

1.3. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Magistrates vom 20. Juli 2005 im Grunde der §§ 4, 6, 50 und 54 NÖ BO iVm § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet ab.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, unter dem Begriff "zulässige Gebäude" in § 54 NÖ BO seien nicht nur bestehende Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch zukünftig bewilligungsfähige Gebäude zu verstehen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2004, Zl. 2004/05/0195). Im Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 15. September 2005 sei zentral auf die vom Beschwerdeführer angesprochene Möglichkeit einer Bauführung auf seinem Grundstück eingegangen worden. Im Ergebnis komme der Sachverständige zu dem Schluss, dass eine solche zukünftige Bauführung nicht durch die verfahrensgegenständlichen Baulichkeiten in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt würde. Dieser Aussage bringe der Beschwerdeführer in einer abschließenden Stellungnahme keine fachlichen Argumente entgegen.

1.4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn aufzuheben. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid "in seinem ihm gemäß § 54 NÖ BO eingeräumten subjektiven öffentlichen Recht dadurch verletzt, dass die verfahrensgegenständliche Baubewilligung erteilt wurde, obwohl das neue Bauwerk den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster eines auf dem Grundstück des Beschwerdeführers zulässigen Gebäudes beeinträchtigen würde." Weiters erachtet sich der Beschwerdeführer in seinen subjektiven öffentlichen Rechten verletzt, als die Verfahrensvorschriften der NÖ BO und des AVG nicht eingehalten worden seien. Der angefochtene Bescheid leide sowohl an Rechtswidrigkeit des Inhaltes als auch an Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

1.5. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten ohne Erstattung einer Gegenschrift vor. Die mitbeteiligte Bauwerberin beantragte in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

2. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

2.1. Zum Vorbringen der mitbeteiligten Bauwerberin ist zunächst festzuhalten, dass die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde: Die Zustellung des angefochtenen Bescheides an den Beschwerdeführer erfolgte durch Hinterlegung am 25. Oktober 2005, mit Beginn der Abholfrist am 27. Oktober 2005. Die Beschwerde wurde am 6. Dezember 2005, sohin innerhalb der sechswöchigen Frist zur Post gegeben. Der Verbesserungsauftrag wurde dem Beschwerdeführer am 5. Jänner 2006, mit einer 14-tägigen Verbesserungsfrist zugestellt, die Verbesserungsschriftsätze wurden am 9. Jänner 2006 zur Post gegeben. Sowohl die ursprüngliche Beschwerde als auch die Verbesserung wurden somit rechtzeitig eingebracht.

2.2. Für das zu bebauende Grundstück der mitbeteiligten Bauwerberin gilt unstrittig kein Bebauungsplan. Ob das vom Beschwerdeführer geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht durch die hier zu beurteilende Baubewilligung verletzt wurde, ist daher an Hand der Regelung des § 54 NÖ BO zu beurteilen. Diese Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

"§ 54

Bauwerke im unregulierten Baulandbereich

Ein Neu- oder Zubau eines Bauwerks ist unzulässig, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bauungsweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Bauwerk

- in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder
- den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde.

Zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen hievon Ausnahmen gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen."

Der in § 54 NÖ BO erster Satz, letzter Halbsatz, verwendete Begriff "zulässiges Gebäude" bezieht sich nach der hg. Judikatur nicht nur auf die Hauptfenster bestehender (bewilligter oder als konsensgemäß zu beurteilender) Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch auf zukünftige bewilligungsfähige Gebäude. Die belangte Behörde hatte daher im Beschwerdefall zu prüfen, ob das bewilligte Bauvorhaben den Lichteinfall unter 45 Grad zukünftiger bewilligungsfähiger Neu- und Zubauten auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers beeinträchtigen würde (siehe hiezu das schon von der belangten Behörde zitierte hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2004, Zl. 2004/05/0195).

Der Verwaltungsgerichtshof hat schon ausgesprochen, dass § 54 NÖ BO dem Nachbarn nicht weitergehende Mitspracherechte einräumt, als im § 6 Abs. 2 NÖ BO umschrieben ist (siehe das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2004, Zl. 2001/05/1079, mwH). Vielmehr werden im Rahmen des § 54 NÖ BO subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn darauf beschränkt, dass ein Einfluss auf den Lichteinfall auf die Nachbarliegenschaft ausgeübt wird. Eine Verletzung von Nachbarrechten kann somit nur dann gegeben sein, wenn der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, Zl. 2001/05/1127, mwH).

Zutreffend geht der Beschwerdeführer davon aus, dass ihm § 54 der NÖ BO ansich die Möglichkeit offen lässt, seinen Hof (u.a.) in Richtung Osten zu verbauen. Der Beschwerdeführer hat diesbezüglich im Verwaltungsverfahren geltend gemacht, dass dann, wenn er 3 m von der Grundgrenze zum Mitbeteiligten entfernt ein Bauwerk mit Aufenthaltsräumen errichten würde, durch die Bauführung der mitbeteiligten Partei bezüglich der zur Grundgrenze liegenden Hauptfenster der Lichteinfall iSd § 54 erster Satz zweiter Fall NÖ BO beeinträchtigt wäre. Die belangte Behörde hat sich zwar (gestützt auf die Ausführungen des Amtssachverständigen im Berufungsverfahren) mit der vom Beschwerdeführer in den Raum gestellten möglichen zukünftigen Bebauung seines Grundstückes befasst. Auf den von § 54 NÖ BO geforderten Lichteinfall auf Hauptfenster ist sie dabei (gestützt auf den Amtssachverständigen) aber lediglich insoweit eingegangen, als bei dieser zukünftigen Bebauung seitens des Beschwerdeführers die Hauptfenster nach Norden hin ausgerichtet würden. Mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers, dass durch die Bauführung der mitbeteiligten Partei die Belichtung von Hauptfenstern nach Osten beeinträchtigt würde, hat sich die belangte Behörde aber nicht näher auseinandergesetzt. Insofern ist die Beurteilung der belangten Behörde nicht vollständig, hat sie es doch unterlassen, in Auseinandersetzung mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers maßgebliche Feststellungen zu treffen und darauf ihre Beurteilung zu stützen. Derart hat die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit einem wesentlichen Verfahrensmangel belastet.

Im fortgesetzten Verfahren wird daher auch zu klären sein, ob bei einer zukünftigen Bebauung des Grundstückes des Beschwerdeführers Hauptfenster nach Osten und in welcher Entfernung diese von der Grundstücksgrenze zulässig sind.

2.3. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

2.4. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich - im Rahmen des gestellten Begehrens - auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 24. November 2008