

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

28.10.2008

Geschäftszahl

2007/05/0072

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 der D in St. Pölten, vertreten durch Dr. Oswin Lukesch, Rechtsanwalt in 3100 St. Pölten, Andreas Hoferstraße 8, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt St. Pölten vom 26. Februar 2007, Zl. 00/37/9d/49-2007/Mag. Rie./Pi, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. R H und 2. B H, beide in St. Pölten, vertreten durch Dr. Georg Lugert, Rechtsanwalt in 3100 St. Pölten, Dr.-Karl-Renner-Promenade 10), zu Recht erkannt:

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

Die Beschwerdeführer haben der Landeshauptstadt St. Pölten Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und den mitbeteiligten Parteien insgesamt Aufwendungen in der Höhe EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligten Parteien sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 248 Mühlweg 102 der Liegenschaft EZ 366 KG Viehofen.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des südlich an das Grundstück der mitbeteiligten Parteien angrenzenden Grundstückes Nr. 29/3 der Liegenschaft EZ 362 desselben Grundbuches Mühlweg 100.

Auf dem Grundstück der mitbeteiligten Parteien ist in gekuppelter Weise an der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin ein Wohnhaus mit einer Länge von 19,62 Meter errichtet.

Mit Eingabe vom 20. Juli 2006 beantragten die mitbeteiligten Parteien "die baubehördliche Bewilligung für den Abbruch des Daches, den Dachausbau und Zubau über der Laube und Garage beim bestehenden Wohnhaus". Vorgesehen ist ein Teilabbruch des Daches vom südlichen Gebäudetrakt, die Errichtung eines Zubaus an der Ostseite sowie ein Dachgeschossausbau an der Südseite des Baugrundstückes beim bestehenden Wohnhaus der mitbeteiligten Parteien in einer Länge von über 14,61 Meter.

Die Beschwerdeführerin erhob gegen das Bauvorhaben - soweit dies für das Beschwerdeverfahren noch relevant ist - Einwendungen wegen zu erwartender Immissionen durch Niederschlagsabwässer, die in Richtung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin abfließen würden, und wegen Immissionen aus dem bestehenden Schornstein aus ihrem Grundstück. Durch das Bauvorhaben würden die Zugverhältnisse dieses Schornsteins nicht mehr gewährleistet sein, dessen Immissionen würden bei entsprechenden Windverhältnissen direkt gegen das unmittelbar angrenzende Dach der Bauwerber getrieben. Der Brandschutz wäre durch den zu geringen Abstand zur Dachfläche des Grundstückes der Beschwerdeführerin nicht mehr gewährleistet.

In der mündlichen Bauverhandlung führte der beigezogene bautechnische Amtssachverständige aus, dass bei Einhaltung der vorgesehenen Auflagen gegen die Bauführung kein Einwand bestehe.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt St. Pölten vom 26. September 2006 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. U.a. wurden folgende Auflagen vorgeschrieben:

"(5.) Rauch- und Abgasabfänge sind von einem Befugten (z.B. Rauchfangekehrer) auf Eignung und Dichtheit zu überprüfen. Der Rauch- bzw. Abgasfang muss über eine ÜA bzw. CE-Kennzeichnung verfügen.

...

(10.) Entlang der Grundstücksgrenze sind bauliche Vorkehrungen (Schneerechen, -nasen,...) im Traufenbereich zu treffen, sodass ein Abrutschen von Schnee und Eis sowie ein Abfließen von Dachwasser auf das Nachbargrundstück verhindert wird.

..."

Zu den Einwendungen der Beschwerdeführerin wurde in der Begründung dieses Bescheides entscheidungswesentlich ausgeführt, dass keine Dachwässer auf das Nachbargrundstück abgeleitet würden, da an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Brandwand ausgebildet werde. Im Traufenbereich werde eine Saumrinne versetzt und es würden in die Dachfläche zusätzlich Schneehaken eingebaut. Zur Behauptung, Regen und Schnee gelange an die neue Brandwand und werde in Form von Niederschlagswasser auf das bestehende Dach des Hauses der Beschwerdeführerin abgeleitet, sei darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um Niederschlagswässer von der Liegenschaft der Bauwerber handle. Der vorhandene Schornstein auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin weise mindestens einen Abstand von 1,50 Meter zur gemeinsamen Grundstücksgrenze auf. Anlässlich der mündlichen Verhandlung sei zwischen den Parteien vereinbart worden, dass eine Abklärung der ausreichenden Zugverhältnisse des Schornsteins bzw. der möglicherweise erforderlichen Erhöhung und Abspannung an der Brandwand mit dem zuständigen Rauchfangkehrerbetrieb erfolgen werde. Die diesbezüglichen Kosten wären von den mitbeteiligten Parteien zu bezahlen. Nachbarrechte der Beschwerdeführerin würden durch den erhobenen Einwand nicht berührt.

In der dagegen erhobenen Berufung führte die Beschwerdeführerin aus, dass durch die Errichtung der Brandmauer zumindest zum Teil Niederschläge auf das Grundstück der Beschwerdeführerin geleitet würden, welche sonst das Grundstück der mitbeteiligten Parteien trafen. Es sei nicht geklärt, ob bei der derzeitigen Höhe des auf ihrem Grundstück befindlichen Schornsteins ein ausreichender Brandschutz gewährleistet sei, oder ob eine Erhöhung des Kamins erforderlich und bautechnisch überhaupt möglich sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen und dem Baubewilligungsbescheid als weiterer Auflagenpunkt hinzugefügt:

"Die Gebäudefuge an der gemeinsamen Grundgrenze ist so abzudichten, dass kein Oberflächenwasser in die Gebäudekonstruktion eindringen kann."

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass auf Grund des vom Sachverständigen erstatteten Gutachtens von einer Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens auszugehen sei. Für den Fall der Verschlechterung der Zugverhältnisse beim Schornstein des Gebäudes der Beschwerdeführerin sei gemäß § 7 Abs. 2 NÖ Bauordnung der Eigentümer des höheren Gebäudes zur Duldung der Emporführung dieses Schornsteins an der Brandwand zu verpflichten und die Verankerung desselben in der Brandwand vorzuschreiben. Der Eigentümer des veränderten Gebäudes habe dem Eigentümer des Schornsteins die Kosten der in Folge der Baumaßnahmen am Gebäude notwendig gewordenen Baumaßnahmen am Schornstein zu ersetzen, wenn die Zugverhältnisse im Schornstein des Nachbargebäudes beeinträchtigt seien. Der exakte Abstand des Schornsteines zur Grundstücksgrenze sei nicht entscheidungswesentlich für das gegenständliche Bauvorhaben. Die im § 48 NÖ Bauordnung genannten Immissionen seien abschließend aufgezählt. Der geplante Umbau baue auf dem Bestand des bereits vorhandenen und mit dem Gebäude der Beschwerdeführerin gekuppelten Gebäudes auf. Die Bauweise sei vorgegeben. Sei das Eindringen von Niederschlagswässern von einem Bauwerk in ein anderes an der Nachbargrundstücksgrenze stehendes Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (z.B. Wandanschlussblech, Zwischenringe) zu verhindern, dann habe dies der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte des Bauwerkes zu dulden. Zur Sicherstellung, dass das Eindringen von Niederschlagswässern in das Gebäude der Beschwerdeführerin verhindert werde, sei die Aufnahme des zusätzlichen Auflagenpunktes erforderlich gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem Recht auf Versagung der Baubewilligung verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, wie die mitbeteiligten Parteien, eine Gegenschrift mit dem Antrag die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird die mangelhafte Berücksichtigung des Brandschutzes gerügt und ausgeführt, dass die belangte Behörde lediglich auf eine allfällige Änderung der Zugverhältnisse des bestehenden Schornsteines auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin Bezug genommen habe, nicht jedoch die Brandgefahr berücksichtigt habe, die von einem in geringer Entfernung befindlichen Schornstein eines Gebäudes, welches zudem noch ein höheres Niveau habe, ausgehe. Die Beschwerdeführerin habe im Baubewilligungsverfahren unabhängig von der Abklärung der ausreichenden Zugverhältnisse des Schornsteines auch vorgebracht, dass brandschutztechnisch ein ausreichender Abstand des Daches der mitbeteiligten Parteien vom genannten Schornstein gewährleistet sein müsse. Da von der Benützung von Schornsteinen und Kaminen für in unmittelbarer Nähe liegende Dächer eine Brandgefahr ausgehe und bei einem Brand des Hauses der mitbeteiligten Parteien selbstredend auch eine Brandgefahr für das Haus der Beschwerdeführerin bestehe, dürfe die belangte Behörde die Beeinträchtigung des Nachbarrechtes nach § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ Bauordnung nicht schon deshalb verneinen, weil sie auf die

Gewährleistung ausreichender Zugverhältnisse und eine diesbezügliche Abklärung nach § 7 Abs. 2 NÖ Bauordnung verweise.

Schon in der Berufung habe die Beschwerdeführerin ausgeführt, dass Niederschlagswässer, welche auf die Richtung Süden gerichtete Brandwand der mitbeteiligten Parteien auftreffen, vom Grundstück bzw. Gebäude der mitbeteiligten Parteien ausgingen und von der Brandwand unmittelbar auf das Gebäude und Grundstück der Beschwerdeführerin abgeleitet würden.

Gemäß § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 werden subjektivöffentliche Nachbarrechte durch jene Bestimmungen des Gesetzes, des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976, der Niederösterreichischen Aufzugsordnung sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen begründet, die

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

sowie

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

gewährleisten und über

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

Das aus § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 abzuleitende subjektiv-öffentliche Recht gewährleistet den Brandschutz der Bauwerke des Nachbarn bezüglich tatsächlich bestehender Bauwerke auf dem Nachbargrundstück. Bei der Frage des Brandschutzes steht den Nachbarn dort ein Mitspracherecht zu, wo wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens selbst eine Brandbelastung anzunehmen ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0152). Der Nachbar kann also keinen allgemeinen Anspruch auf Einhaltung aller denkbaren brandschutztechnischen Vorschriften aus § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 ableiten. Das auf Bauwerke des Nachbarn beschränkte Recht auf Brandschutz kann also nur insoweit verletzt sein, als durch die Ausgestaltung und die zulässige Benützung des bewilligten Bauwerks der Nachbarschutz nicht gewährleistet ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 2006, Zl. 2005/05/0031).

Die Beschwerdeführerin hat keine Einwendungen dahingehend erhoben, dass durch das bewilligte Bauvorhaben die Nachbarrechte begründenden brandschutzrechtlichen Vorschriften nicht eingehalten würden. Vielmehr gründet sich ihr Einwand, durch das bewilligte Bauvorhaben der mitbeteiligten Parteien würde eine erhöhte Brandgefahr entstehen, darauf, dass ein Schornstein ihres Gebäudes bei Ausführung des bewilligten Vorhabens eine Brandgefahr herbeiführen würde.

Zutreffend haben die Baubehörden diesbezüglich auf § 7 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 verwiesen. Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

"(2) Sind in einem Schornstein ausreichende Zugverhältnisse nur dann herzustellen, wenn der Schornstein am angebauten höheren Gebäude des Nachbarn empor geführt oder verankert wird, dann hat der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte des höheren Gebäudes diese Maßnahmen zu dulden. Werden die Maßnahmen durch eine Bauführung am höheren Gebäude notwendig, dann sind die notwendigen Kosten vom Eigentümer dieses Gebäudes zu tragen."

In diesem Zusammenhang wird im Abs. 6 dieses Paragraphen angeordnet:

"(6) Wird die Inanspruchnahme fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) verweigert oder der Verpflichtung nach Abs. 2 2. Satz nicht nachgekommen, hat die Baubehörde die Beweissicherung nach Abs. 5

1. Satz durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu entscheiden und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufzutragen. Bei Gefahr im Verzuge hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren anzuordnen."

Werden also durch die Änderung eines Gebäudes die Zugverhältnisse bei einem Schornstein des Nachbargebäudes beeinträchtigt, muss der Eigentümer des veränderten Gebäudes als Verursacher dem Eigentümer des Schornsteines die Kosten der infolge der Baumaßnahmen am Gebäude notwendig gewordenen Baumaßnahmen am Schornstein ersetzen. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zur Errichtung des die am Schornstein notwendig gewordenen Baumaßnahmen auslösenden Bauvorhabens zu klären. Bei Lösung dieser Rechtsfrage handelt es sich somit nicht um ein Nachbarrecht im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996, vielmehr ist für diese Fälle ein gesondertes Verfahren im Sinne des § 7 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1996 vorgesehen.

Das im § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 genannte subjektivöffentliche Recht auf Trockenheit bezieht sich nur auf Bauwerke des Nachbarn (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 15. Juli 2003, Zl. 2002/05/0245). Dass durch das bewilligte Bauvorhaben die Trockenheit des Bauwerks der Beschwerdeführerin nicht gewährleistet wäre, ist im Bauverfahren nicht hervorgekommen und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht näher

konkretisiert. Allein dadurch, dass vom Bauwerk Niederschlagsabwässer auf das Grundstück der Beschwerdeführerin gelangen könnten, wird eine Verletzung dieses Nachbarrechtes nicht geltend gemacht. Durch Vorschreibung entsprechender Auflagen haben die Baubehörden unter Beachtung der maßgeblichen Vorschriften dafür Sorge getragen, dass Niederschlagswässer weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit des Bauwerkes der Beschwerdeführerin beeinträchtigen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0152, m.w.N.).

Das in § 6 Abs. 2 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 genannte subjektivöffentliche Recht des Nachbarn (Schutz vor Immissionen) wiederum ist durch die Immissionsschutzregelung des § 48 NÖ Bauordnung 1996 definiert. Die dort genannten Immissionen, deren örtliche Zumutbarkeit für die Nachbarn die Baubehörde zu prüfen hat, sind nach Abs. 1 Z. 2 dieses Paragraphen taxativ aufgezählt und müssen ebenfalls von Bauwerken oder deren Benutzung ausgehen. Ein Belästigungsschutz vor Abfluss von Niederschlagswässern ist jedoch in dieser Norm nicht enthalten. Andere örtlich unzumutbare Immissionen der in § 48 NÖ Bauordnung 1996 aufgezählten Art kann der Nachbar nur im Zivilrechtsweg abstellen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0047).

Ausgehend davon, dass auf Grund der vorliegenden Ermittlungsergebnisse eine Verletzung der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Nachbarrechte nicht vorliegt, bedurfte es auch keiner Ergänzung des Sachverhaltes.

Auf Grund dieser Erwägungen war daher die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II. Nr. 333/2003.

Wien, am 28. Oktober 2008