

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

15.02.2011

Geschäftszahl

2009/05/0003

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde des NK in T, vertreten durch Mag. Günther Eybl, Rechtsanwalt in 4810 Gmunden, Schlagenstraße 17, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 21. November 2008, Zl. IKD(BauR)-013992/1-2008-Hd/Wm, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. MAL in T; 2. Gemeinde T), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. September 2007 wurde der erstmitbeteiligten Partei gemäß § 35 Abs.1 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (BO) die Baubewilligung für die Errichtung eines Garagengebäudes auf dem Grundstück Nr. 270/5, EZ 504, KG W., erteilt.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 8. Oktober 2007 wurde auf Grund einer Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid vom 10. September 2007 dieser Bescheid zur Gänze gemäß § 68 AVG aufgehoben und das Bauansuchen gemäß § 30 BO abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 6 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes 1994 (BTG) stehe.

Mit Ansuchen vom 31. Oktober 2007 beantragte die erstmitbeteiligte Partei (erneut) die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung von Garagen auf dem Grundstück Nr. 270/5, EZ 504, KG W.. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des westlich an dieses Grundstück angrenzenden Grundstückes Nr. 273/8. Inne liegend in dem Grundstück Nr. 270/5 befindet sich das Grundstück Nr. 39, welches nach der Aktenlage mit einem Wohnhaus bebaut ist. Südlich des geplanten Garagenbaues steht ein - zum größten Teil auf dem Baugrundstück gelegenes - Gebäude, welches mit seiner Schmalseite noch geringerem Abstand als das Bauvorhaben an die Grundgrenze des Beschwerdeführers heranreicht.

Nach den Einreichplänen sind drei von Westen nach Osten nebeneinander, aber seitlich versetzt angeordnete Garagen und ein östlich daran angrenzender Abstellraum geplant, wobei die drei Garagen über Satteldächer verfügen, in denen jeweils ein Dachraum vorhanden ist. Die westliche Wand des Bauvorhabens soll nach den Einreichunterlagen bis zwischen 1,89 m und 1,07 m an die Grundgrenze des Grundstückes des Beschwerdeführers auf insgesamt einer Länge von 7,80 m heranragen. Die bebaute Fläche soll 110,28 m² betragen. Die Stellplätze sollen ein Ausmaß von 95,41 m² in Anspruch nehmen. Unter "Anzahl der Wohnungen (Büros, Geschäftsräumlichkeiten etc.)" ist in der Baubeschreibung "1" angegeben. Die einzelnen Garagen sind getrennt, doch über dieselbe Zufahrt von Norden anfahrbar. Im Dachraum zwischen der westlichsten und der mittleren Garage befindet sich eine Türe, zu welcher eine Stiege in der westlichsten Garage hinaufführt.

Mit Schreiben vom 15. November 2007 erhob der Beschwerdeführer Einwendungen - soweit hier noch wesentlich - dahingehend, dass die Traufenhöhe nicht eingehalten werde, durch die Errichtung einer Wohnung nicht nur ein Nebengebäude geplant sei, die zulässige Maximalnutzfläche von 100 m² überschritten werde (im Obergeschoß betrage sie 84,34 m², im Erdgeschoß 95,41 m²), dass die Abstandsbestimmungen auch insofern

nicht eingehalten seien, als die maximale Gebäudelänge im Seitenabstand überschritten werde, da zu den 7,8 m auch die Länge des bestehenden Nebengebäudes von 4,5 m hinzuzurechnen sei, dass die Firsthöhe von über 6,7 m das Recht auf Licht (Abstandsbestimmungen im Zusammenhang mit den Bestimmungen über Gebäudehöhen) verletze, dass die Voraussetzungen für ein Unterschreiten des Seitenabstandes nicht gegeben seien, dass die seinem Grundstück zugewandte Gebäudeseite als Feuermauer auszubilden sei und dass bereits entschiedene Sache vorliege.

Bei der mündlichen Bauverhandlung am 20. November 2007 wurde zunächst vom bautechnischen Amtssachverständigen festgehalten, dass das Bauvorhaben auf einer Grundfläche liege, die als Bauland-Wohngebiet-Schutzzone im Bauland Bm5 gewidmet sei, wonach nur die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden zulässig sei. Ein Bebauungsplan bestehe nicht. Eine Bauplatzbewilligung sei mit Bescheid vom 2. Juni 1998 rechtskräftig erteilt worden. Es sei beabsichtigt, drei zusammengebaute Garagen samt einem Abstellraum mit den maximalen Außenabmessungen von 16,85 m x 10,90 m in Massivbauweise zu errichten. Die verkehrsmäßige Aufschließung erfolge direkt vom öffentlichen Gut Grundstück Nr. 377/7. Der Abstand zur westseitigen Grundgrenze des Grundstückes Nr. 273/8 betrage an der geringsten Stelle 1,07 m. Das Garagegebäude sei in insgesamt drei Garagenbereiche samt einem Abstellraum gegliedert und solle mit drei nicht zusammenhängenden Satteldächern abgedeckt werden. Die Traufenhöhen der jeweiligen Garagen seien im Schnitt A mit 2,95 m, im Schnitt B mit 3,40 m und im Schnitt C mit 2,95 m angegeben. Die maximale Firsthöhe weise die mittlere Garage mit 7,38 m über dem fertigen Garagenfußboden auf. "In diesem Fall" sei dieser (mittlere) Gebäudeteil als Hauptgebäude ausgeführt, da die Traufenhöhe 3,40 m über dem fertigen Garagenfußboden liege. Der Abstand dieser Garage zur westseitigen Nachbargrundgrenze des Grundstückes Nr. 273/8 betrage aber mehr als 5 m. Im westlichsten Garagenteil solle ein Stiegenaufgang in den Dachraum errichtet werden. Eine brandschutztechnische Trennung erfolge mit einer brandhemmenden Falltürkonstruktion. Die Dachräume selbst würden nicht für Wohnzwecke verwendet. Das bestehende Gebäude, das sich südlich der zu errichtenden Garagen befinde, sei vor mehr als 70 Jahren gebaut worden und nicht als Nebengebäude gemäß § 2 BTG zu werten, da die Traufenhöhe um 3,97 m höher liege als der Fußboden der untersten Ebene.

Der bautechnische Amtssachverständige gab ferner zu Protokoll, gemäß § 6 BTG dürften Garagen als Nebengebäude im Bauwich (3 m Schutzbereich zur Nachbargrundgrenze) errichtet werden. Mit der Bestimmung "Nebengebäude" sei u.a. eine maximale Traufenhöhe von 3,0 m, gemessen vom fertigen Abstellplatzboden, verbunden. Eine maximale Firsthöhe sei bei Satteldächern nicht definiert. Die mittlere Garage, durch welche der Schnitt B durchgelegt sei, sei mit einer Traufenhöhe von 3,40 m geplant. Dieser Gebäudeteil habe einen Abstand zu den Nachbargrundgrenzen von mehr als 3 m. Aus fachlicher Sicht stehe einer Ausführung der Garage, und zwar nicht als Nebengebäude, nichts entgegen. Gemäß der Brandschutzbestimmung des § 12 BTG müssten Wände als Feuermauern ausgebildet werden, wenn der Abstand zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze kleiner als 1 m sei. Im gegenständlichen Projekt betrage der Abstand zur westlichen Grundgrenze 1,07 m, weshalb eine Feuermauer nicht erforderlich sei. Die Traufenhöhen der Gebäudeteile, die sich im Bauwich befänden, lägen unter 3 m, gemessen vom jeweiligen fertigen Abstellplatzboden. Die Traufenhöhen seien vom Erdgeschoßfußboden (Garagenfußboden) und nicht vom umliegenden Gelände aus zu messen. Die maximale Firsthöhe sei bei mit Satteldächern ausgeführten Nebengebäuden nicht geregelt. Die maximale Länge von Garagen dürfe gemäß § 6 Abs. 1 Z. 3 BTG an einer dem Nachbarn zugewandten Seite 10 m nicht überschreiten. Die geplante Garage habe in diesem Bereich eine maximale Länge von 7,55 m. Da das südlich der geplanten Garagen bestehende Gebäude keine Garage und auch nicht als Nebengebäude zu werten sei, sei es der Gesamtlänge nicht hinzuzurechnen.

Mit Bescheid vom 26. November 2007 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde unter Vorschreibung von mehreren Auflagen die beantragte Baubewilligung.

Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Bescheid Berufung.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 27. März 2008 wurde der Berufung keine Folge gegeben und der Bescheid des Bürgermeisters vom 26. November 2007 bestätigt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Errichtung von Garagen als Hauptgebäude sei nicht ausgeschlossen. Das Bauvorhaben sei aus mehreren Baukörpern zusammengesetzt. Lediglich der westlichste Gebäudeteil solle im Bauwich errichtet werden. Aus diesem Grund sei aus fachlicher Sicht nur dieser Teil als Nebengebäude zu errichten. Alle anderen Bauteile lägen mehr als 3 m von der Nachbargrundgrenze entfernt. Der westlichste Gebäudeteil werde im Erdgeschoß als Garage mit einer Nutzfläche von 46,35 m² verwendet. Die Abdeckung bilde ein 42 Grad geneigtes Satteldach, bei dem die Traufe 2,95 m über dem fertigen Garagenfußboden liege. Der Raum werde gemäß Planunterlagen als Dachraum und nicht als Wohnraum verwendet. Der Abstand des Gebäudeteiles, der im Schnitt B dargestellt sei, von der Grundgrenze betrage mehr als 5 m. Eine Traufenhöhe von mehr als 3 m sei daher zulässig. Gebäudeteile des Baubestandes, die als Hauptgebäude ausgeführt seien, seien der zulässigen Gesamtlänge von 10 m an der Grundgrenze nicht hinzuzurechnen. Die als Nebengebäude ausgeführten Garagenteile wiesen eine bebaute Fläche von 78,59 m² auf. Da das bestehende Gebäude im Süden der Garagen und der Gebäudeteil, durch den der Schnitt B durchgelegt sei, als Hauptgebäude ausgeführt seien bzw. würden, liege die zu bebauende Fläche unter der maximal zulässigen Gesamtfläche von 100 m². Im Übrigen stehe es dem Bauwerber jederzeit frei, ein Bauansuchen unverändert oder auch verändert wieder einzubringen. Eine Feuermauer sei nicht erforderlich, da der Abstand zur Grundgrenze mehr als 1 m betrage.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde der Vorstellung keine Folge gegeben. Begründend wurde im Wesentlichen dargelegt, das Gutachten des Amtssachverständigen sei schlüssig und nachvollziehbar. Lediglich auf Behauptungen gestützte Einwendungen hinsichtlich der Einhaltung der Gebäudehöhe, der Abstände und der Nichterrichtung einer Feuermauer gingen daher ins Leere. Der Amtssachverständige habe auch ausdrücklich ausgeführt, dass das Bauvorhaben nicht Wohnzwecken diene. Ferner habe er dahingehend Stellung genommen, dass die Traufenhöhe unter 3 m liege. Das vor mehr als 70 Jahren errichtete Gebäude südlich des Bauvorhabens sei auf Grund der Höhe von 3,97 m nicht als Nebengebäude zu werten und bei der Berechnung der Länge des Nebengebäudes an der dem Nachbarn zugewandten Seite nicht zu berücksichtigen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstände und der Gebäudehöhe bestehe kein weiterer Rechtsanspruch auf Belichtung. Ebenso bestehe kein subjektives Recht auf das Vorliegen vollständiger Planunterlagen. Res iudicata liege nicht vor, weil die Änderung des Bauansuchens insofern wesentlich sei, als die Erteilung der Baubewilligung nun nicht mehr auszuschließen sei und sich daher das neue Ansuchen für die rechtliche Beurteilung der Hauptsache maßgeblich vom ersten Antrag unterscheide. Im gegenständlichen Fall sei das Projekt dahingehend geändert worden, dass es den Abstandsvorschriften des § 6 BTG nicht mehr widerspreche, womit der maßgebliche Grund für die Abweisung des Baubewilligungsantrages weggefallen sei. Erst nach der mündlichen Verhandlung und somit nicht rechtzeitig seien Einwendungen hinsichtlich der Überschreitung der Geschoßflächenzahlen und des Fehlens einer Berechnung derselben, des Nichtvorhandenseins der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer, hinsichtlich des Umfanges der bebauten Fläche unter Einbeziehung des Altbestandes sowie der bestehenden Brandgefahr und der deshalb notwendigen Einholung eines Brandverhütungsgutachtens erhoben worden. Mit diesen Einwendungen sei der Beschwerdeführer präkludiert, und darauf sei nicht näher einzugehen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer bringt im Wesentlichen vor, die Rechtskraft des Bescheides des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 8. Oktober 2007 sei nicht beachtet und er dadurch in einem Recht verletzt worden. Eine Garage sei ein Gebäude nur dann, wenn es überwiegend zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sei, was hier nicht gegeben sei, da nahezu 50 % der Gesamtnutzfläche des Gebäudes nicht dem Abstellen von Kraftfahrzeugen diene. Das Gebäude diene auch Wohnzwecken. Die Flächenwidmung sei nicht eingehalten. Ausnahmen von der Einhaltung der Abstandsvorschriften gemäß § 6 Abs. 1 Z. 3 BTG kämen nur für mit Schutzdächern versehene Abstellflächen und Garagen als Nebengebäude in Frage. Garagen als Hauptgebäude müssten die Abstandsvorschriften einhalten. Es liege keine angebaute Garage als Nebengebäude vor, sondern eine bauliche Einheit mit dem übrigen Baukörper. Die einzelnen Gebäudeteile verfügten nach innen über keine selbständigen Außenwände. Im Erdgeschoß bestünden keine Verbindungstüren, sehr wohl aber im Dachgeschoß bzw. in den Dachräumen. Die gemeinsame Wand diene ferner als teilweise gemeinsames Auflager für das Satteldach. Es wäre daher die im Schnitt B des Bauvorhabens gegebene Traufenhöhe von über 3 m zu beachten. Da kein Nebengebäude vorliege, werde auch die Flächenwidmungsbestimmung übertreten. Der vorhandene bauliche Bestand sei bei der Berechnung der maximal zulässigen Länge bei neuen, nachfolgenden Bauvorhaben zu berücksichtigen. Als Hauptgebäude dürfe das südlich bestehende Gebäude erst recht nicht im Bauwich errichtet werden. Die Summe der Längen von Alt- und Neubestand zu seinem Grundstück betrage 13,76 m. Die Bebauung auf Grundstück Nr. 39 (Wohngebäude mit Tiefgarage) wäre in die Beurteilung miteinzubeziehen gewesen. Dann würde ein Bauplatz im Sinne des § 7 BTG aus dem Grundstück Nr. 270/5 gemeinsam mit Grundstück Nr. 39 bestehen. Damit wäre auf Grund der bebauten Fläche von deutlich über 100 m² (schon ohne Bedachtnahme auf den baulichen Altbestand durch das vorhandene Gebäude) das Bauvorhaben wegen Verletzung des § 7 BTG unzulässig. Die Festlegung eines Prozentverhältnisses für die Bebauung von Bauplätzen durch Nebengebäude gemäß § 7 BTG diene auch dem Nachbarschutz. Das Bauansuchen sei nicht von allen Miteigentümern der zu bebauenden Liegenschaft unterschrieben worden. Nach dem Bauplatzbewilligungsbescheid betrage die höchstzulässige Geschossflächenzahl 0,45. Es sei nicht geprüft worden, ob diese eingehalten werde, da eine Geschoßflächenberechnung nicht vorgelegt worden sei. Es handle sich dabei um eine Vorschrift über die Bebauungsdichte, die auch dem Nachbarschutz diene. Auch hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Feuermauer zur Grenze des Nachbargrundstückes seien keine einschlägigen Beweisaufnahmen durchgeführt worden. Es sei keine Aussage getroffen worden, ob nicht durch die Nähe des Gebäudes und die Einstellung von Kraftfahrzeugen eine Brandgefahr gegeben sei.

§ 31 Abs. 4 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 (BO), idF LGBl. Nr. 70/1998 lautet:

"(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder

Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird."

§ 2 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes, LGBL. Nr. 67/1994 (BTG), idF LGBL. Nr. 34/2008 lautet auszugsweise:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

...

19. Garage: ein Gebäude(teil), das (der) überwiegend zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt ist;

...

31. Nebengebäude: ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu diesem, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab;

...

46. Zubau: die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung."

§ 5 BTG idF LGBL. Nr. 103/1998 lautet auszugsweise:

"§ 5

Lage und Höhe der Gebäude, Abstandsvorschriften, Vorgarten

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für die Lage und Höhe von Gebäuden:

1. Bei Neu- und Zubauten ist zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

..."

§ 6 BTG idF LGBL. Nr. 34/2008 lautet auszugsweise:

"§ 6

Ausnahmen von den Vorschriften betreffend Abstände und Vorgärten

(1) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Abstandsbestimmungen zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) nicht für:

...

3. mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen als Nebengebäude, auch wenn sie an das Hauptgebäude angebaut und unterkellert sind,

a) mit einer im Seitenabstand gelegenen Nutzfläche bis zu insgesamt 50 m²,

b) einer Traufenhöhe bis zu 3 m über der Abstellfläche,

c) einer dem Nachbarn zugewandten Seite bis zu 10 m Länge und

d) bei Pultdächern einem nicht dem Nachbarn zugewandten First, außer die Firsthöhe überschreitet nicht 3 m über der Abstellfläche;

im Sinn dieser Bestimmung liegt ein Zubau auch dann nicht vor, wenn die Garage bauliche Verbindungen mit dem Hauptgebäude (Deckenaufleger in dessen Außenmauer, Einbindung des Garagendaches in das Hauptgebäudedach und dgl.) aufweist und über eine Verbindungsöffnung zum Hauptgebäude verfügt;

..."

§ 7 BTG idF LGBL. Nr. 103/1998 lautet:

"§ 7

Haupt- und Nebengebäude

Nebengebäude dürfen die Bebauung des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes mit dem Hauptgebäude nicht hindern. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, darf das Ausmaß der mit Nebengebäuden bebauten Fläche des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes 10 % dessen Gesamtfläche nicht übersteigen und - wenn die Hauptbebauung Wohnzwecken dient - insgesamt höchstens 100 m² betragen."

§ 12 BTG idF LGBl. Nr. 97/2006 lautet auszugsweise:

"§ 12

Wände, Decken, Feuer- und Brandmauern

(1) Wird ein Gebäude ganz oder teilweise unmittelbar an der Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze errichtet oder ist der Abstand des Gebäudes oder einzelner Gebäudeteile von der Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze kleiner als 1 m, so ist das Gebäude oder der entsprechende Gebäudeteil gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze mit einer Feuermauer abzuschließen. Dies gilt auch bei nachträglicher Änderung der Eigentumsverhältnisse, soweit dadurch bestehende Gebäude in einem Abstand von weniger als 1 m zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze zu liegen kommen.

(2) Eine Wand muss auch dann als Feuermauer ausgebildet werden, wenn der Abstand zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze größer als 1 m ist, aus Gründen der Sicherheit oder des Brandschutzes im Einzelfall aber eine Feuermauer erforderlich ist.

..."

§ 42 Abs. 1 und 2 AVG in der (bis 1. Jänner 2008 geltenden) Fassung BGBl. I Nr. 10/2004 lautet:

"(1) Wurde eine mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, wenn sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt; § 13 Abs. 5 zweiter Satz ist nicht anwendbar. Wenn die Verwaltungsvorschriften über die Form der Kundmachung nichts bestimmen, so tritt die im ersten Satz bezeichnete Rechtsfolge ein, wenn die mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in geeigneter Form kundgemacht wurde. Eine Kundmachungsform ist geeignet, wenn sie sicherstellt, dass ein Beteiligter von der Anberaumung der Verhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt.

(2) Wurde eine mündliche Verhandlung nicht gemäß Abs. 1 kundgemacht, so erstreckt sich die darin bezeichnete Rechtsfolge nur auf jene Beteiligten, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Verhandlung erhalten haben."

Gemäß § 68 Abs. 1 AVG sind Anbringen von Beteiligten, die außer den Fällen der §§ 69 und 71 die Abänderung eines der Berufung nicht oder nicht mehr unterliegenden Bescheides begehren, wenn die Behörde nicht den Anlass zu einer Verfügung gemäß den Abs. 2 bis 4 findet, wegen entschiedener Sache zurückzuweisen.

Zutreffend weist der Beschwerdeführer darauf hin, dass der Nachbar grundsätzlich berechtigt ist, in einem baubehördlichen Bewilligungsverfahren das Vorliegen von res iudicata einzuwenden. Dies gilt allerdings nur insoweit, als er durch die Nichtbeachtung der res iudicata in einem durch die materielle Rechtslage eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht berührt wird (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 30. Mai 1995, Zl. 95/05/0049, und vom 9. November 2004, Zl. 2003/05/0143). Die Verfahrensrechte einer Partei gehen nämlich nicht weiter als ihre materiellen Rechte. Im Ergebnis bedeutet dies, dass eine Nachbarbeschwerde nur dann erfolgreich sein kann, wenn die im § 31 Abs. 4 BO angesprochenen Rechte verletzt sind (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 20. April 1995, Zl. 94/06/0214, und vom 7. September 2004, Zl. 2001/05/1127). Die Nichtbeachtung von res iudicata allein kann also eine Nachbarbeschwerde nicht zum Ziel führen. Aus den vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten hg. Erkenntnissen vom 11. Dezember 1990, Zl. 90/05/0167, und vom 28. Juni 1994, Zl. 92/05/0063, ist für ihn schon deshalb nichts zu gewinnen, weil es sich in diesen Fällen um keine Nachbarbeschwerden gehandelt hat.

Kein Nachbarrecht besteht darauf, dass die Einreichunterlagen in formeller Hinsicht allen Voraussetzungen entsprechen, dass sie insbesondere auch von allen Miteigentümern unterfertigt sind (vgl. die bei *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht I, 6. Auflage, auf S. 249 wiedergegebene hg. Rechtsprechung).

Hinsichtlich der Einhaltung der Geschossflächenzahl und der Bebauungsdichte hat der Beschwerdeführer zwar erst nach Abschluss der mündlichen Bauverhandlung Einwendungen vorgebracht. Die belangte Behörde ist dennoch unzutreffend davon ausgegangen, dass er diesbezüglich präkludiert ist. Zunächst ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer mit diesem Vorbringen ein Nachbarrecht geltend gemacht hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0235). Im Zeitpunkt der mündlichen Bauverhandlung stand § 42 AVG noch in der Fassung BGBl. I Nr. 10/2004 in Geltung. Demnach konnte der Beschwerdeführer hinsichtlich dieser Einwendungen für das weitere Verfahren durch deren Nichterhebung bei dieser Verhandlung nicht präkludiert sein, da er jedenfalls Nachbarrechte, wenn auch andere, rechtzeitig mit Einwendungen vorgebracht hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2008, Zl. 2007/06/0203, auf das gemäß § 43 Abs. 2 2. Satz VwGG verwiesen wird). Für die Beurteilung, ob und inwieweit Präklusion auf Grund des Verhaltens des Beschwerdeführers bei der mündlichen Verhandlung eingetreten ist, ist mangels anderer gesetzlicher Regelung jene Rechtslage

maßgebend, die bei der mündlichen Verhandlung in Geltung stand (vgl. das hg. Erkenntnis vom 6. November 1995, Zl. 94/04/0103; vgl. auch die bei *Walter/Thienel*, *Verwaltungsverfahren I*,

2. Auflage, S. 923 unter E 279 und 282 sowie S 924f unter E 289 wiedergegebene hg. Judikatur). An diesem Ergebnis vermag es auch nichts zu ändern, dass in der Ladung zur Verhandlung fälschlich auf die Rechtsfolgen der Nichterhebung von Einwendungen nach einer anderen Fassung des § 42 AVG hingewiesen wurde.

Im vorliegenden Fall sind die Baubehörden im Übrigen davon ausgegangen, dass die mittlere der drei geplanten Garagen ein Hauptgebäude darstellt, die westliche, in den Seitenabstand zum Grundstück des Beschwerdeführers ragende Garage hingegen die Voraussetzungen eines Nebengebäudes erfüllt. Ferner sind die Baubehörden davon ausgegangen, dass das im Süden des Garagenprojektes bestehende Gebäude ein Hauptgebäude ist.

Im vorliegenden Fall ist hinsichtlich des Seitenabstandes zunächst festzuhalten, dass § 6 Abs. 1 Z. 3 lit. a BTG zwar darauf abstellt, dass die Nutzfläche im Seitenabstand bis zu insgesamt 50 m² betragen darf (zur früheren, nicht auf den Seitenabstand abstellenden Rechtslage vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. September 2009, Zl. 2007/05/0114), dass aber § 6 Abs. 1 Z. 3 lit. b BTG keine vergleichbare Einschränkung auf den Seitenabstand enthält. Dies bedeutet, dass das Gebäude, das in den Seitenabstand hineinragt, in seiner Gesamtheit eine Traufenhöhe von 3 m nicht überschreiten darf. Im vorliegenden Fall stellt sich somit die Frage, ob die einzelnen Garagen nur Teile eines einheitlichen Gebäudes darstellen oder ob zumindest hinsichtlich der westlichsten, in den Seitenabstand hineinragenden Garage ein selbständiges Nebengebäude vorliegt.

Dabei kommt es auf den Nebengebäudebegriff im Sinne der Definition des § 2 Z 31 BTG an, allerdings mit der Maßgabe, dass bauliche Verbindungen und Verbindungsöffnungen im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 letzter Halbsatz BTG die Selbständigkeit nicht ausschließen. Die hier gegebene Verbindungstüre zwischen dem westlichsten und dem mittleren Bauteil und die vom Beschwerdeführer angesprochene gemeinsame Dachauflagerung haben somit in diesem Zusammenhang keine Bedeutung.

Die restlichen Kriterien des § 2 Z 31 BTG müssen hingegen erfüllt sein, also im gegenständlichen Zusammenhang hinsichtlich der westlichsten Garage: nur untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptbebauung, keine Wohnnutzung und kein funktionaler Zusammenhang mit der Hauptbebauung.

Zum funktionalen Zusammenhang hat die belangte Behörde keine Feststellungen getroffen (vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 2000/05/0245). Es bedarf dafür jedenfalls auch der Feststellung, welche Hauptgebäude auf dem Bauplatz bestehen und welche Funktionen diese haben. Sollte etwa der mittlere Garagenbereich als Hauptgebäude gelten, würde ganz offensichtlich ein funktionaler Zusammenhang schon deshalb bestehen, weil dieser ebenso wie der westlichste Bauteil als Garage dienen soll und mit jenem auch über eine gemeinsame Zufahrt aufgeschlossen wird.

Geht man davon aus, dass die mittlere Garage (Fläche 25,75 m²) eine Hauptbebauung darstellt, dann ist es ohne nähere Begründung ferner nicht nachvollziehbar, weshalb die westseitig davon gelegene Garage (Fläche 46,35 m²) nur untergeordnete Bedeutung im Sinne des § 2 Z. 31 BTG im Vergleich zur Hauptbebauung haben sollte.

Die belangte Behörde hat zwar bemerkt, dass der Amtssachverständige festgestellt hat, dass das Gebäude keinen Wohnzwecken diene. Sie hat sich aber nicht damit auseinandergesetzt, dass nach der Baubeschreibung "1" "Wohnung, Büro- oder Geschäftsräumlichkeit" geplant ist, womit die Sachverständigenäußerung nicht ohne weiteres nachvollziehbar erscheint. Im Hinblick auf die Qualifikation als Nebengebäude ist eine allfällige Wohnnutzung aber relevant.

Wenn sich nach den zuvor dargestellten Kriterien ergeben sollte, dass die westlichste Garage ein selbständiges Nebengebäude ist, wäre schließlich noch für diesen Bauteil gesondert zu klären, ob die Garagennutzung im Sinne des § 2 Z 19 BTG überwiegt, also mehr als die Hälfte der Nutzfläche ausmacht. So wird ein Teil der Grundfläche des Erdgeschoßes für den Stiegenaufgang zum Obergeschoß (41,52 m²) verwendet.

Abgesehen von den bisherigen Ausführungen enthält § 6 Abs. 1 Z. 3 BTG ein Nachbarrecht dahingehend, dass im Seitenabstand eine Baulichkeit nur bis zu maximal 10 m Länge vom Nachbarn hinzunehmen ist. Dabei darf es sich nur um mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen als Nebengebäude handeln. Mehrere Nebengebäude dürfen die Länge von 10 m insgesamt nicht überschreiten, da ansonsten die gegenständliche Beschränkung des § 6 Abs. 1 Z. 3 lit. c BTG praktisch obsolet wäre (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. August 2000, Zl. 97/05/0056). Dabei ist, wie der Beschwerdeführer zutreffend unter Bezugnahme auf das zur Bauordnung für Wien ergangene hg. Erkenntnis vom 14. November 2006, Zl. 2005/05/0078, vorbringt, auch der Altbestand einzubeziehen, weil das Nachbarrecht sonst sukzessive unterlaufen werden könnte. Im Hinblick auf das gegenständliche Nachbarrecht (Begrenzung der Bebauung im Seitenabstand) muss diese Einbeziehung, da keine sachliche Differenzierung möglich ist, auch für bestehende Hauptgebäude gelten. Die Bestimmung ist daher so zu verstehen, dass nur Baulichkeiten von bis zu insgesamt 10 m Länge im Seitenabstand dem Grundstück des Nachbarn zugewandt sein dürfen. Dem Beschwerdeführer ist also zuzustimmen, dass das südliche, bestehende Hauptgebäude in die diesbezügliche Berechnung einzubeziehen ist.

Auch hinsichtlich der Bebauungsbeschränkung betreffend maximal 10 % der Gesamtfläche des Bauplatzes durch Nebengebäude gemäß § 7 BTG besteht ein Nachbarrecht. Um die Frage klären zu können, ob diese Begrenzung eingehalten wird, bedarf es jedenfalls auch einer Feststellung der Fläche des gesamten Bauplatzes. Derartige Feststellungen hat die belangte Behörde nicht getroffen. Soweit der Beschwerdeführer allerdings im Zusammenhang mit § 7 BTG auf das hg. Erkenntnis vom 30. Juni 1998, Zl. 98/05/0035 (das zu § 29 Abs. 2 Oö. BauO 1976, also zur Vorgängerbestimmung, ergangen ist) verweist, ist er darauf hinzuweisen, dass damals für das zu bebauende Grundstück keine Bauplatzbewilligung vorgelegen ist. Im vorliegenden Fall gibt es hingegen eine solche, wie der Beschwerde selbst entnommen werden kann und wie auch von den Verwaltungsbehörden festgestellt wurde. Es ist daher jedenfalls von der Fläche des konkreten Bauplatzes auszugehen.

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass die Außenwand gegenüber seinem Grundstück als Feuermauer ausgebildet werden müsste, haben ihm die Behörden im Verwaltungsverfahren lediglich entgegengehalten, dass der Abstand mehr als 1 m betrage und eine solche im Sinne des § 12 Abs. 1 BTG daher nicht erforderlich sei. Im Hinblick auf das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass es sich um eine Garage handle und dort auch besondere Brandgefahren bestünden, wäre aber auch eine Auseinandersetzung mit der Regelung des § 12 Abs. 2 BTG erforderlich gewesen und hätte es einer Begründung bedurft, weshalb trotz der vorliegenden Umstände auch nach dieser Bestimmung keine Feuermauer notwendig ist.

Der angefochtene Bescheid war aus den dargestellten Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 15. Februar 2011