

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

15.05.2012

Geschäftszahl

2010/05/0141

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 der AH in A., vertreten durch Mag. Franz Eckl, Rechtsanwalt in 3910 Zwettl, Bahnhofstraße 2, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 8. Juni 2010, Zl. RU1-BR-1356/001-2010, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: S GmbH, vertreten durch Dr. Gerhard Rößler Rechtsanwalt KG in 3910 Zwettl, Hamerlingstraße 1), zu Recht erkannt:

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

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe an die Bezirkshauptmannschaft A. vom 4. November 2009 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für den Zu- und Umbau des Kinos A. auf dem Grundstück Nr. 839/2, EZ 1638, KG A.. Unmittelbar östlich grenzt an diese Liegenschaft das Grundstück Nr. 841/3 an (genauer: ein streifenförmiger Teil dieses Grundstückes, der die Bauliegenschaft und die Nachbarliegenschaft der Beschwerdeführerin voneinander trennt), das im Flächenwidmungsplan als "Vö" (öffentliche Verkehrsfläche) ausgewiesen ist. Entlang der Ostseite der Bauliegenschaft ist dieses etwa 3 m breit. Östlich angrenzend an dieses Grundstück Nr. 841/3 befindet sich das Grundstück Nr. 839/1, dessen Miteigentümerin die Beschwerdeführerin ist. Das Grundstück Nr. 839/1 umgibt das Grundstück Nr. .440, das ebenfalls im Miteigentum der Beschwerdeführerin steht. Die Breite des Grundstückes Nr. 839/1 beträgt in jenem Bereich, in dem es das Grundstück Nr. .440 von dem Streifengrundstück Nr. 841/3 (und damit in weiterer Folge von dem Baugrundstück) trennt, nach dem Lageplan etwa 9,5 m.

Am 16. November 2009 erhob die Beschwerdeführerin bei der Bezirkshauptmannschaft A. niederschriftlich Einwendungen. Sie brachte vor, durch die Aufstockung des Kinos auf 8 m werde eine allfällige Erweiterung ihres Wohnhauses bis an die Grundstücksgrenze eingeschränkt, da der Lichteinfall auf Hauptfenster von mindestens 45 Grad nicht mehr gegeben wäre. Weiters sprach sie sich gegen die Errichtung des zusätzlichen Ausganges in der östlichen Außenwand aus, da auf Grund des Abstandes zu ihrer Grundgrenze von weniger als 3 m keine zusätzliche Öffnung zulässig sei. Die Erfahrung habe gezeigt, dass Notausgänge nach den Veranstaltungen immer wieder als Hauptausgänge verwendet würden. Schließlich werde die Lärmbelästigung erhöht, da durch den zusätzlichen Saal vermehrt Kinobesucher zu erwarten seien (Straßenverkehr, laute Unterhaltungen, etc.).

Nach dem Bebauungsplan sind die Grundstücke Nrn. 839/1 und .440 sowie das Baugrundstück als Bauland - Kerngebiet mit geschlossener Bebauungsweise, Bauklassen I und II, festgelegt.

Bei der mündlichen Bauverhandlung vom 25. November 2009 wurde zunächst das Bauvorhaben dahingehend beschrieben, dass das Kino um einen vierten Saal erweitert werden solle. Der zusätzliche Saal solle auf dem eingeschossigen Bauteil über dem Foyer an der südlichen Grundgrenze errichtet werden. Die Erschließung erfolge über ein neues Stiegenhaus an der Stelle des jetzigen Abstellraumes. Zusätzlich erhalte dieses Stiegenhaus einen direkten Ausgang ins Freie. Im Obergeschoss würden der neue Kinosaal, ein Abstellraum und ein Vorraum mit Stiegenhaus neu geschaffen. Im bestehenden Vorführraum werde eine

Schleuse als Verbindung des Notausganges des Saales 4 mit Metalltreppe eingebaut. Dieser Ausgang stelle ausschließlich einen Notausgang und nicht einen Ausgang nach Ende der Vorführungen dar (in der Baubeschreibung wird unter "Erschließung des neuen Saales" dazu ausgeführt, die Erschließung des zusätzlichen Saales erfolge über das neuerrichtete Stiegenhaus. Sowohl das Betreten als auch das Verlassen des Saales nach den Veranstaltungen erfolge ausschließlich über dieses. Der neuerrichtete Notausgang mit der Notstiege an der östlichen Grundgrenze diene lediglich dem Verlassen im Alarmfall).

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft A. vom 24. März 2010 wurde unter I. die beantragte Baubewilligung erteilt (unter II. erfolgte die Feststellung der Eignung der Veranstaltungsbetriebsstätte, die hier nicht verfahrensgegenständlich ist) und unter III. wurden die Einwendungen der Beschwerdeführerin abgewiesen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Lärm, den die Beschwerdeführerin geltend gemacht habe, stamme nicht aus der Betriebsstätte. Er werde auf der öffentlichen Verkehrsfläche verursacht (Straßenverkehr, Unterhaltungen beim Verlassen des Kinos etc.) und könne somit nicht der Anlage zugerechnet werden. Im Übrigen habe der Amtsarzt in einer Stellungnahme vom 10. März 2010 festgehalten, dass durch den geplanten Zubau die Emissionen in jeglicher Hinsicht für die Anrainerschaft nicht wesentlich erhöht würden. In Bezug auf die Einwendungen der Beschwerdeführerin betreffend den Lichteinfall auf 45 Grad im Fall einer Erweiterung ihres Wohnhauses bis an die Grundstücksgrenze und im Hinblick auf die Unzulässigkeit von Öffnungen an der Ostseite des Kinos führte die erstinstanzliche Behörde aus, der Bebauungsplan schreibe eine geschlossene Bebauungsweise vor, sodass an die Grundstücksgrenze anzubauen sei. An einer als öffentliches Gut gewidmeten Fläche sei keine öffnungslose Brandwand notwendig, sondern Öffnungen mit Fenstern und Türen seien möglich.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung, die mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid hinsichtlich der Spruchpunkte I. und III. als unbegründet abgewiesen wurde. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, das Grundstück Nr. 839/1 befinde sich innerhalb des Umkreises von 14 m zum Baugrundstück, sodass die Beschwerdeführerin Nachbarin im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) sei. Der Bescheidbegründung der Behörde erster Instanz sei zuzustimmen, dass der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Lärm nicht aus der Betriebsanlage stamme, sondern aus der Benützung öffentlicher Verkehrsflächen. Unmittelbar nach Verlassen des Gebäudes gelangten die Kinobesucher auf öffentliche Verkehrsflächen. Lärm, der beim Verlassen der Betriebsanlage bzw. beim Aufsuchen von nicht projektgegenständlichen Abstellanlagen möglicherweise durch die Gespräche entstehe, könne im Baubewilligungsverfahren nicht als Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte des Nachbarn mit Erfolg geltend gemacht werden. Der Nachbar habe keinen Anspruch darauf, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf einer öffentlichen Straße nicht änderten. Für die Zulässigkeit von Öffnungen in Brandwänden komme es im Übrigen nicht darauf an, ob ein Grundstück öffentliches Gut sei, sondern darauf, ob das an das Baugrundstück angrenzende Grundstück als Verkehrsfläche gewidmet sei. Da dies der Fall sei, seien Öffnungen in der östlichen Außenwand des Kinos auf Grund des § 10 Z. 1 der Bautechnikverordnung 1997 zulässig. Im Zusammenhang mit den Öffnungen habe die Beschwerdeführerin auch vorgebracht, dass auf Grund der Breite des öffentlichen Gutes von weniger als 3 m durch die Öffnungen in der Ostwand des Kinos der Brandschutz nicht gewährleistet sei. § 10 der Bautechnikverordnung 1997 sehe aber keine bestimmte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche vor, die gegeben sein müsste, damit Öffnungen in der Brandwand zulässig seien. Die Bestimmung gehe im Gegenteil davon aus, dass, wenn die Außenwand gegen eine öffentliche Verkehrsfläche gerichtet sei, Öffnungen zulässig seien. Hinsichtlich des Lichteinfalles von 45 Grad auf Fenster im Falle der Erweiterung des Wohnhauses der Beschwerdeführerin stellte die belangte Behörde fest, dass der Bebauungsplan geschlossene Bebauungsweise mit Bauklasse I und II festlege. Dies bedeute, dass das Grundstück von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze zu bebauen sei und die zulässige Gebäudehöhe 8 m betrage. Das eingereichte Projekt entspreche somit den Bestimmungen des Bebauungsplanes, weshalb eine Beeinträchtigung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes nicht in Betracht komme.

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, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Baubewilligungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 Z. 3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischenliegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind, Nachbarn und habe als solche Parteistellung.

Die Nachbarrechte regelt § 6 Abs. 2 BO wie folgt:

"(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden 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)

sowie

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 Bauwich, 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."

Gemäß § 53 Abs. 7 BO (in der hier maßgebenden Fassung vor der Novelle LGBI. Nr. 8200-17; nunmehr Abs. 8) ist im Bauland mit geschlossener Bebauungsweise bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige - nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete - bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücken zu wahren.

Gemäß § 39 Abs. 3 der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung 1997 müssen Hauptfenster so angeordnet sein, dass ein freier Lichteinfall unter 45 Grad gesichert ist (bei einer seitlichen Abweichung des Lichteinfalls von höchstens 30 Grad). Untergeordnete Bauteile, die den Lichteinfall auf Hauptfenster nur unwesentlich beeinträchtigen (z.B. Schornsteinköpfe, Geländer), bleiben unberücksichtigt.

Gemäß § 43 Abs. 1 Z. 2 lit. c BO muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauwerke begrenzt wird.

In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, die Beschwerdeführerin habe bereits in ihrer Stellungnahme vom 16. November 2009 dargelegt, dass durch den gegenständlichen Zubau der Lichteinfall auf zulässige Hauptfenster von mindestens 45 Grad

nicht mehr gegeben wäre. Außerdem habe sich die Beschwerdeführerin gegen die Überbauung des zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführerin und dem Baugrundstück liegenden streifenförmigen Grundstücksteiles des Fahngrundstückes Nr. 841/3 gewandt. Gemäß § 50 Abs. 5 BO dürfe bei Fahngrundstücken der streifenförmige Grundstücksteil je zur Hälfte seiner Breite dem Bauwich der angrenzenden Grundstücke angerechnet werden. Einfriedungen oder sonstige Bauwerke auf diesem Grundstücksteil dürften den freien Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen. Da auch für das Grundstück der Beschwerdeführerin Nr. 839/1 geschlossene Bebauungsweise festgelegt sei, könne auch dieses Grundstück bis zur Grundstücksgrenze bebaut werden und seien auch dort Hauptfenster zulässig. Das Projekt stehe mit § 50 Abs. 5 BO im Widerspruch. Es sei ohne Einholung von Gutachten auf Grund einfacher Winkelverhältnisse klar, dass durch die Fluchtstiege der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster von zulässigen Gebäuden auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin Nr. 839/1 beeinträchtigt würde. Im Hinblick auf die Lärmbelästigung sei festzuhalten, dass die Metalltreppe sich weder auf einer öffentlichen Straße befinde noch eine öffentliche Verkehrsfläche darstelle. Durch Lärmemissionen der Kinobesucher auf dieser Treppe werde daher die Beschwerdeführerin in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt. Hinsichtlich des Brandschutzes sei zu bemerken, dass eine Staufläche für Menschenansammlungen nicht vorhanden sei. Dies würde dazu führen, dass die als Brandschutztüren ausgebildeten Türen in der östlichen Gebäudewand bei einem Brandfall nicht ausreichend schnell geschlossen werden könnten, sondern vielmehr offengehalten werden müssten. Da die Breite des zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführerin und jenem der Bauwerberin liegenden Grundstückes Nr. 841/3 weniger als 3 m betrage, sei im Brandfall ein Übergreifen des Feuers aus den Bereichen hinter den Türen in der Ostwand des Kinogebäudes auf das Grundstück der Beschwerdeführerin und dort zulässige Gebäude zu erwarten.

Beim Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen, insbesondere in den Baubeschreibungen, dargestellte Projekt und der dort zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 15. November 2011, Zl. 2008/05/0227, mwN).

Nach der Baubeschreibung handelt es sich bei dem neu errichteten Notausgang mit der Notstiege an der östlichen Grundgrenze um eine Vorkehrung, die dem Verlassen des Kinos im Alarmfall dienen soll. Die Beschwerdeführerin bringt nicht vor, dass ein solcher Alarmfall im Regelbetrieb gegeben wäre. Sie legt auch nicht dar, dass durch die Benützung des Notausganges durch Kinobesucher allein im Alarmfall eine sie gefährdende oder eine unzumutbare belästigende Lärmentwicklung gegeben wäre. Solches ist auch in keiner Weise ersichtlich. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin zu Lärmimmissionen geht daher ins Leere.

Was die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Beeinträchtigung des Lichteinfalles von 45 Grad angeht, ist zunächst festzuhalten, dass sie davon ausgeht, dass davon zukünftige, zulässige Hauptfenster auf ihrer Liegenschaft betroffen wären. Während nach den insofern unbestrittenen Einreichunterlagen das Grundstück Nr. 440 bebaut ist, trifft dies nicht auf das Grundstück Nr. 839/1 zu. Dass der Lichteinfall auf

bestehende Hauptfenster auf dem Grundstück Nr. .440 beeinträchtigt wäre, bringt die Beschwerdeführerin nicht vor.

Die von der Beschwerdeführerin zitierte Bestimmung des § 50 BO regelt den Bauwuch. Ein Bauwuch ist gemäß § 4 Z. 5 BO der vorgeschriebene Mindestabstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwuch) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwuch).

Im vorliegenden Fall ist sowohl für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin als auch für die Bauliegenschaft die geschlossene Bebauungsweise vorgeschrieben. Abstandsvorschriften gibt es nicht, sodass sowohl die Beschwerdeführerin auf ihrer Liegenschaft als auch die Bauwerberin bis zur Grundstücksgrenze an den zwischen den beiden Grundstücken gelegenen Teil des Grundstückes Nr. 841/3 heranbauen können. Ein Bauwuch ist somit nicht einzuhalten, weshalb der Verweis der Beschwerdeführerin auf § 50 BO fehlt geht.

Wie der Verwaltungsgerichtshof zu § 53 BO im Erkenntnis vom 29. Jänner 2002, Zl. 2000/05/0259, ausgeführt hat, ist dann, wenn die Gebäudehöhe nach dieser Bestimmung eingehalten wird (und es keine Ausnahmen gibt), im Verfahren über die Bewilligung eines an der durch Bebauungsplan angeordneten Straßenfluchtlinie zu errichtenden Gebäudes in Bezug auf ein der Straße gegenüberliegendes Grundstück der freie Lichteinfall nicht mehr zu prüfen, weil dessen Anforderungen bereits bei Anordnung der Bebauungshöhe im Bebauungsplan und mit der gesetzlichen Anordnung der Gebäudehöhe in § 53 BO Rechnung getragen worden ist.

Das Grundstück Nr. 841/3 ist als "Vö" gewidmet, also als öffentliche Verkehrsfläche (vgl. § 9 Abs. 1 Z. 1 der NÖ Planzeichenverordnung), an die im genannten Sinne herangebaut werden darf.

Nun könnte es zwar bedenklich erscheinen, wenn der Bebauungsplan wie hier die geschlossene Bebauungsweise auf beiden Seiten einer derart schmalen Verkehrsfläche bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m in der Bauklasse II vorsieht. Angesichts der Einhaltung der Bebauungsweise und der Bebauungshöhe durch den gegenständlichen Kinozubau ist aber schon im Hinblick darauf, dass die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Liegenschaft Nr. 839/2 der Beschwerdeführerin unbebaut ist, keine subjektiv-öffentliche Rechtsverletzung der Beschwerdeführerin erkennbar. Wie sich nämlich aus § 53 Abs. 7 BO ergibt, ist bei geschlossener Bebauungsweise das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht auf Lichteinfall (vgl. dazu *Hauer/Zausinger*, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, S. 595, FN 24) jedenfalls nur für bestehende bewilligte Hauptfenster gewährleistet.

Die verfahrensgegenständliche Treppe, die mit dem Kinogebäude baulich und funktionell verbunden ist, also nicht für sich alleine steht, weist eine Oberkante des Stiegenpodestes von 2,80 m auf. Der bereits bewilligte und vorhandene Gebäudebestand an der Front, an die die Treppe angebaut werden soll, hat an dieser Stelle eine Gebäudeoberkante von 6,17 m. Es ist daher, wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend bemerkt, nicht nachvollziehbar, dass diese Treppe eine den Lichteinfallswinkel für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin beeinträchtigende Auswirkung hat.

Das aus § 6 Abs. 2 Z. 1 BO abzuleitende subjektiv-öffentliche Recht gewährleistet den Brandschutz der Bauwerke des Nachbarn bezüglich tatsächlich bestehender Bauwerke auf dem Nachbargrundstück (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0152).

Wie die Beschwerdeführerin in der Beschwerde selbst darlegt, sieht sie sich dadurch gefährdet, dass die Brandschutztüren des Kinos im Brandfall nicht ausreichend schnell geschlossen werden können, sondern vielmehr offengehalten werden müssen. Sie führt dazu aus, dass im Brandfall ein Übergreifen eines Feuers aus den Bereichen hinter den Türen an der Ostwand des Kinogebäudes auf das Grundstück Nr. 839/1 und dort zulässige Gebäude zu erwarten sei. Sie bringt aber nicht vor, dass sich dort Gebäude befänden oder dass der Brandschutz des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. .440 beeinträchtigt wäre.

Auch das Vorbringen der Beschwerdeführerin zum Brandschutz vermag der Beschwerde daher nicht zu Erfolg zu verhelfen.

Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren war abzuweisen, da ein gesonderter Ersatz für Schriftsatzaufwand für die Stellungnahme zum Antrag auf Zuerkennung einer aufschiebenden Wirkung in den genannten Rechtsvorschriften nicht vorgesehen ist.

Wien, am 15. Mai 2012